

- 90 Konzern-Bilanz
- 92 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 93 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 94 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 95 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernabschluss

Konzern-Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2011	31.12.2010
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1	610	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1	45.227	0
Software	4.1	5.280	2.811
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	532.321	614.945
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	2.762	1.893
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	18	8
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1	6.809	0
Beteiligungen	4.1	3.134	3.090
Langfristige Steueransprüche	4.2	846	281
Summe langfristiges Vermögen		597.007	623.028
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	407.529	510.438
Wertpapiere		1.634	0
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	4.279	263
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	60.007	10.282
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	31.828	70.537
Summe kurzfristiges Vermögen		505.277	591.520
BILANZSUMME		1.102.284	1.214.548

90 Konzern-Bilanz
92 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
93 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
94 Konzern-Kapitalflussrechnung
95 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2011	31.12.2010
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	5.1.2	215.862	215.862
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	1.563	832
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-1.331	-2.372
Konzerngewinn		41.346	27.775
Summe Eigenkapital		310.075	294.732
B. Schulden			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	26.314	9.701
Langfristige Finanzderivate	4.4	33.470	39.715
Pensionsverpflichtungen	5.4	371	368
Langfristige Bankdarlehen	5.2	417.685	0
Langfristige Verbindlichkeiten	9.2	2.410	1.202
Summe langfristige Schulden		480.250	50.986
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	275.667	841.380
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	233	363
Sonstige Rückstellungen	5.5	1.092	666
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	22.644	17.008
Steuerschulden	5.7	12.323	9.413
Summe kurzfristige Schulden		311.959	868.830
BILANZSUMME		1.102.284	1.214.548

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	Konzernanhang	2011	2010
Umsatzerlöse	6.1	269.007	339.593
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	6.205	1.237
Bestandsveränderungen	6.2	-102.910	-165.632
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	8.225	4.658
Gesamtleistung		180.527	179.856
Materialaufwand	6.4	-45.743	-68.072
Personalaufwand	6.5	-35.672	-28.580
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	3	325
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-40.990	-21.376
EBITDA		58.125	62.153
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	6.6	-3.494	-904
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		54.631	61.249
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1	5	-5
Finanzerträge	6.8	8.988	11.494
Finanzaufwendungen	6.8	-43.718	-61.250
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		19.906	11.488
Ertragsteuern	6.9	-6.413	-5.287
Konzernjahresüberschuss		13.493	6.201
Gewinnvortrag		27.730	21.529
KONZERNGEWINN		41.223	27.730
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	6.10	0,26	0,12
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		13.571	6.246
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-78	-45
		13.493	6.201

90	Konzern-Bilanz
92	Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
93	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
94	Konzern-Kapitalflussrechnung
95	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	Konzernanhang	2011	2010
Konzernjahresüberschuss		13.493	6.201
Sonstiges Ergebnis			
Absicherung von Zahlungsströmen			
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	4.4	712	2.316
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	4.4	329	1.391
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		14.534	9.908
Vom Gesamtergebnis entfallen auf			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		14.612	9.953
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-78	-45
		14.534	9.908

Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

in TEUR	2011	2010
Konzernergebnis nach Steuern	13.493	6.201
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	5.814	2.056
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	43.718	48.806
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-2.769	-948
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.494	904
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3	-325
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.205	-1.237
Veränderung der latenten Steuern	599	4.185
Veränderung Pensionsverpflichtungen	3	29
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-5.137	682
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	31.907	186.574
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.597	4.763
Gezahlte Zinsen	-40.772	-47.585
Erhaltene Zinsen	1.925	738
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-6.945	952
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	44.718	205.795
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4.655	-3.464
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	45
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	90.068	43.937
Ergebnis der at-equity bilanzierten Beteiligungen	-5	5
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.368	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von at-equity bilanzierten Beteiligungen	-6.846	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	944	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-28.644	0
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	49.494	40.523
Darlehensaufnahmen	37.171	5.571
Darlehenstilgungen	-170.092	-237.535
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-132.921	-231.964
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-38.709	14.354
Finanzmittelfonds 01.01.	70.537	56.183
Finanzmittelfonds 31.12.	31.828	70.537

90 Konzern-Bilanz
92 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
93 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
94 Konzern-Kapitalflussrechnung
95 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2011 BIS 31. DEZEMBER 2011

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 01.01.2010	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			9.953	-45	9.908
Stand 31.12.2010	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Zusätzliche nicht- kontrollierende Gesell- schafter, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbInvest KAG mbH entstanden sind							1.889	1.889
Umgliederung Garantiedividende							-1.080	-1.080
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.041			1.041		1.041
Periodenergebnis					13.571	13.571	-78	13.493
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.041			14.612	-78	14.534
STAND 31.12.2011	52.130	215.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075

98	IFRS-Konzernanhang
150	Anlage zum Konzernanhang
152	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
153	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Konzernanhang

	IFRS-Konzernanhang
98	Allgemeine Angaben
98	1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
101	2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
106	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
116	4. Erläuterung zur Konzern-Bilanz – Aktiva
123	5. Erläuterung zur Konzern-Bilanz – Passiva
131	6. Erläuterung zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung
134	7. Segmentberichterstattung
140	8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
141	9. Sonstige Erläuterungen
149	10. Erklärung des Vorstands
150	Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes
152	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
153	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2011

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 und europäischen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein vollstufiges Immobilien-Investmenthaus und spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf.

1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2011 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 Interpretation war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

- I IFRIC 19 – »Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen)

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

- I Änderung von IFRS 1 – »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards« (Einführung einer Ausnahme für IFRS 7 – Vergleichsangaben; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen)
- I Änderung von IAS 24 – »Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen« (Einführung einer Teilausnahme von den Angabepflichten für regierungsverbundene Unternehmen und Verdeutlichung der Definition eines nahe stehenden Unternehmens oder einer nahestehenden Person; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen)
- I Änderung von IAS 32 – »Finanzinstrumente: Darstellung« (Änderungen betreffend die Klassifizierung von Bezugsrechten; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen)
- I Änderung von IFRIC 14 – »IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung« (Änderungen im Hinblick auf freiwillig vorausgezahlte Beiträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen)

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

- I Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom Mai 2010 ergeben haben (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 bzw. dem 1. Januar 2011 beginnen)

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

- I IFRS 9 – »Finanzinstrumente« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRS 10 – »Konzernabschlüsse« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRIC 20 – »Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)

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

- I Änderung von IFRS 1 – »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards« (Änderungen im Hinblick auf feste Umstellungszeitpunkte und ausgeprägte Hochinflation; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderung von IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« (Änderung zur Verbesserung der Angaben bei Übertragung von finanziellen Vermögenswerten; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen)
- I Änderung von IAS 1 – »Darstellung des Abschlusses« (Änderung im Hinblick auf die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderung von IAS 12 – »Ertragsteuern« (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)
- I Änderung von IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer« (umfassende Überarbeitung des Standards; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderung von IAS 27 – »Separate Abschlüsse« (Eliminierung der Konsolidierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderung von IAS 28 – »Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures« (Aufnahme von Regelungen zur Bilanzierung von Joint Ventures; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)

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

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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. Im August 2011 hat sie ihren Anteil an der Gesellschaft erhöht und war zum 31. Dezember 2011 mit 51,55% 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 Wohn-Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH, der PATRIZIA Gewerbelinvest 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 vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 55 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden ein Gemeinschaftsunternehmen und eine Beteiligung an einer SICAV, nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variabel Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 30% des Kommanditkapitals gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind grundsätzlich auf den Stichtag des Jahresabschlusses der PATRIZIA Immobilien AG aufgestellt. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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 wurde auf den 3. Januar 2011 abgestellt. Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung der Anteile erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 3. Januar 2011.

Die LB Immo Invest GmbH ist eine in Hamburg ansässige Kapitalanlagegesellschaft (KAG) mit dem Fokus auf die Verwaltung von Immobilien-Spezialfonds. Zum Erwerbszeitpunkt verwaltete die Gesellschaft 13 Immobilienfonds mit einem Bruttofondsvolumen von 2,3 Mrd. EUR.

Mit Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH hat die PATRIZIA ihr bestehendes Leistungsspektrum um gewerbliche Immobilien-Spezialfonds erweitert. Ziel des Unternehmenserwerbs war, die Ausweitung der Aktivitäten des Konzerns im Bereich der Gewerbeimmobilien fortzusetzen.

Der endgültige Kaufpreis für die durch die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar erworbenen Anteile (94,9%) betrug 35,7 Mio. Euro in bar (exkl. Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungsnebenkosten betrugen 0,4 Mio. Euro und wurden als Aufwand behandelt. Der Ausweis der Erwerbsnebenkosten erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

VERMÖGENSWERTE 2011

	Fair Value Mio. EUR
Immaterielle Vermögenswerte (inkl. Fondsverwaltungsverträge)	47,2
Sachanlagevermögen	0,2
Summe langfristige Vermögenswerte	47,4
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1,6
Treuhandforderungen	0,6
Sonstige Vermögenswerte, Rechnungsabgrenzung	3,5
Liquide Mittel	7,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12,7
SUMME AKTIVA	60,2
Latente Steuern	15,3
Summe langfristige Schulden	15,3
Treuhandverbindlichkeiten	0,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3,1
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4,2
Summe kurzfristige Schulden	7,9
SUMME PASSIVA	23,1
Nettovermögenswerte	37,0
Davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	1,9
Davon Anteil der beherrschenden Muttergesellschaft	35,1
Kaufpreis	35,7

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Wert des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter (5,1 %) an der LB Immo Invest GmbH wurde mit dem entsprechenden Anteil des identifizierten Nettovermögens des erworbenen Unternehmens (Neubewertungsmethode) angesetzt und beträgt 1,9 Mio. Euro. Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 0,6 Mio. Euro und basiert auf erwarteten Synergieeffekten zwischen dem erworbenen Unternehmen und der bestehenden PATRIZIA WohnInvest 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 Fondsverwaltungsverträgen sowie in den gehaltenen Fondsanteilen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden. Die Bruttobeträge der Forderungen entsprachen den ausgewiesenen Beträgen, von uneinbringlichen Beträgen war nicht auszugehen. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

Die den immateriellen Vermögenswerten zugeordneten Fondsverwaltungsverträge unterliegen der Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit der Vereinbarungen. Im Berichtszeitraum wurden laufende Abschreibungen in Höhe von 2,0 Mio. Euro vorgenommen.

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.

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

Zum 1. Juni 2011 wurde die LB Immo Invest GmbH umbenannt in PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Sie trug 18,4 Mio. Euro Umsatzerlöse, 3,8 Mio. Euro operatives EBT und ein Nettoergebnis in Höhe von 0,7 Mio. Euro zum Konzernabschluss für den Zeitraum der Akquisition bis zum 31. Dezember 2011 bei.

Mit Vertrag vom 3. Mai.2011 hat die PATRIZIA eine Tochtergesellschaft, die PATRIZIA Scandinavia AB, mit Sitz in Stockholm, Schweden, gegründet. Das Gründungskapital beträgt 50.000,00 SEK. Aufgabe der Gesellschaft ist die Analyse des nordeuropäischen Immobilienmarktes zur Unterstützung der Internationalisierung des PATRIZIA Konzerns und die Akquise von Immobilien.

Mit Vertrag vom 30. August 2011 wurde die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS (SICAV-FIS) mit Sitz in Luxemburg gegründet. Ziel der Gesellschaft ist die Anlage des Gesellschaftsvermögens mittelbar und unmittelbar in Immobiliengesellschaften, Immobilien, sowie die Entwicklung von Immobilien. Die PATRIZIA Immobilien AG ist an der WohnModul I SICAV-FIS mit 9,09 % am Kapital beteiligt. Das Aktienkapital der SICAV-FIS ist in zwei Aktienklassen A und B eingeteilt, die in gleicher Weise mit Stimmrechten ausgestattet sind. Der PATRIZIA Immobilien AG stehen ausschließlich Aktien der Aktienklasse B zu. Sie hält 51 % der Stimmrechte. Das Recht der Organbestände steht dem Aktionär der Aktienklasse A zu. Die PATRIZIA übt damit keinen beherrschenden Einfluss auf die SICAV-FIS aus. Im Rahmen der Aufnahme des Geschäftsbetriebes hat die PATRIZIA Immobilien AG 94,9 % ihrer Anteile an den bislang vollkonsolidierten Tochterunternehmen PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l., PATRIZIA Projekt 430 GmbH und der PATRIZIA Projekt 440 GmbH an ein 100%iges Tochterunternehmen der SICAV-FIS (einer luxemburgischen Zwischenholding) zum Buchwert verkauft, so dass per 30. August 2011 eine Entkonsolidierung der Untergesellschaften erfolgte. Die Einbeziehung der SICAV-FIS in den Konsolidierungskreis der vollkonsolidierten Unternehmen des PATRIZIA Konzerns ist wegen fehlender Möglichkeiten der Beherrschung unterblieben. Die Beteiligung an der SICAV-FIS wird nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der PATRIZIA einbezogen.

Mit notariellem Vertrag vom 22. Dezember 2011 hat die PATRIZIA Immobilien AG ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH und an der PATRIZIA Projekt B 280 GmbH & Co. KG an die PATRIZIA Projekt 150 GmbH verkauft, so dass diese alleinige Gesellschafterin der PATRIZIA B 280 GmbH & Co. KG geworden ist. Im Nachgang wurde ein Grundstück der PATRIZIA Projekt 150 GmbH an die KG zum Verkehrswert verkauft. Durch den anschließenden Verkauf von 90% der PATRIZIA Projekt 150 GmbH Anteile außerhalb des Konzerns erfolgte zum Geschäftsjahresende die Entkonsolidierung. Im Rahmen dieser Transaktion hat die PATRIZIA Immobilien AG eine Sanierungsverpflichtung in Höhe von 2,2 Mio. EUR übernommen.

Mit notariellem Vertrag vom 20. Dezember 2011 und notariellem Nachtrag vom 30. Dezember 2011 hat die PATRIZIA Immobilien AG zusammen mit der AM Alpha Immobilien GmbH eine Projektgesellschaft gegründet, an der die PATRIZIA Immobilien AG zu 30% beteiligt ist. Für den PATRIZIA Konzern wird der maßgebliche Einfluss auf die geschäfts- und finanzpolitischen Entscheidungen verneint, daher erfolgt keine Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen.

Die ehemalige PATRIZIA Projekt 330 GmbH wurde mit Wirkung zum 13. Dezember 2011 in PATRIZIA Facility Management GmbH umfirmiert. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2011 ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Die ehemalige PATRIZIA Projekt 460 GmbH wurde mit Wirkung zum 15. Dezember 2011 in PATRIZIA Alternative Investments GmbH umfirmiert.

Mit Wirkung zum 2. Dezember 2011 wurde die PATRIZIA Acquihold S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg von der PATRIZIA Luxembourg S.à r.l., einer mittelbaren 100%igen Tochtergesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG, gegründet. Die Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von 12,5 TEUR und dient im Wesentlichen dem Zweck, Beteiligungen an luxemburgischen oder ausländischen Gesellschaften, gleich in welcher Form, einzugehen.

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

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Dem Erwerb direkt zurechenbare Nebenkosten werden seit dem 1. Januar 2010 sofort aufwandswirksam erfasst. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grundsätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf nicht-kontrollierende Gesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die nicht-kontrollierenden Gesellschafter entfallende Verlust einer Periode deren in der Konzernbilanz auszuweisenden Anteil, so wird dieser gegen die Mehrheitsbeteiligung am Konzerneigenkapital verrechnet.

2.3 EINBEZIEHUNG GEMEINSCHAFTLICHER UND ASSOZIIERTER UNTERNEHMEN MITTELS DER EQUITY-METHODE

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

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

2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG UND ZWISCHENERGEBNISELIMINIERUNG

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Der Konzernabschluss wird in EURO – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Bis auf die im Geschäftsjahr 2010 gegründete Tochtergesellschaft PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, sowie die im Geschäftsjahr 2011 gegründete Tochtergesellschaft PATRIZIA Scandinavia AB mit Sitz in Stockholm, Schweden, gehören zum Konsolidierungskreis ausschließlich Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden, so dass lediglich zwei Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssen. 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 FIRMENWERT

Der aus einem Unternehmenszusammenschluss resultierende Geschäfts- oder Firmenwert wird zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen, sofern erforderlich, bilanziert und gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Für Zwecke der Prüfung möglicher Wertminderungen wird der Geschäfts- oder Firmenwert auf jede der Zahlungsmittel generierenden Einheiten des Konzerns aufgeteilt, bei denen zu erwarten ist, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Die Zahlungsmittel generierenden Einheiten, welchen ein Teil des Geschäfts- oder Firmenwertes zugeteilt wurde, werden jährlich auf Wertminderungen überprüft. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, wird diese häufiger evaluiert. Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner ist als der Buchwert der Einheit, wird der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert eines jeglichen der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes und dann anteilig den anderen Vermögenswerten auf Basis der Buchwerte eines jeden Vermögenswertes innerhalb der Einheit zugeordnet.

3.2 SOFTWARE

Software wird 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 zehn Jahre abgeschrieben.

3.3 VERWALTERVERTRÄGE

Verwalterverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der heutigen PATRIZIA Gewerbe-Invest KAG erworben wurden, werden gesondert vom Geschäfts- oder Firmenwert erfasst und im Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

In den Folgeperioden werden diese Verwalterverträge genauso wie einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Der Abschreibungszeitraum für die Verwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten der Fondsverträge.

3.4 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird im Zeitpunkt des Zuganges mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibung 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 Vermögenswertes. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

3.5 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.

3.6 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 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 und in 2011 erfolgreich fortgeführt und erweitert. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zu Grunde.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Das angewandte Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Fair Value nach IAS 40.38 ff. basiert auf einem hypothetischen Transaktionspreis, dem wahrscheinlichsten Betrag, zu dem das Wirtschaftsgut zwischen sachverständigen und vertragswilligen sowie voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden. 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 Ertragswertverfahren nach ImmoWertV 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.

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 – 5,38% der Mieteinnahmen, sowie das Mietausfallwagnis mit 2% der Mieteinnahmen angesetzt. Die angesetzten Kapitalisierungszinssätze beliefen sich zwischen 4,5 – 5,75%.

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

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 Verlust-Rechnung erfasst.

3.7 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS stellt für die PATRIZIA ein assoziiertes Unternehmen dar. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 – 50%). Sie werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert und erstmalig mit den Anschaffungskosten angesetzt.

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen beziehungsweise vermindern den Beteiligungsbuchwert des assoziierten Unternehmens. Entsprechen oder übersteigen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines assoziierten Unternehmens den Wert des Anteils an diesem Unternehmen, werden keine weiteren Verlustanteile erfasst, es sei denn, PATRIZIA ist Verpflichtungen eingegangen oder hat Zahlungen für das assoziierte Unternehmen geleistet.

Der Anteil an einem assoziierten Unternehmen ist der Buchwert der Beteiligung, zuzüglich sämtlicher langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition des Eigentümers in das assoziierte Unternehmen zuzuordnen sind. PATRIZIA überprüft an jedem Bilanzstichtag, ob es objektive Hinweise auf eine Wertminderung des Anteils an dem assoziierten Unternehmen gibt. Sind solche Hinweise vorhanden, ermittelt PATRIZIA den Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des assoziierten Unternehmens. Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das assoziierte Unternehmen werden jegliche verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des assoziierten Unternehmens und dem beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam erfasst.

3.8 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 (IAS 31.38). Der Konzern erfasst seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen, indem der Beteiligungsbuchwert des Gemeinschaftsunternehmens entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben wird. Die Abschlüsse des Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

3.9 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.

3.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- | bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte,
- | Kredite und Forderungen,
- | finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind,
- | zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn das Unternehmen Partei eines Vertrags über diesen Vermögenswert ist. Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten, bei denen zwischen Eingehen der Verpflichtung und deren Erfüllung nur ein kurzer, marktüblicher Zeitraum liegt, werden generell zum Handelstag bilanziert. Dies gilt sinngemäß auch für marktübliche Verkäufe.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Als »**Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind**« sind Derivate eingestuft, die nicht als Sicherungsinstrument designed sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind.

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

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

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

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

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren 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 Vermögenswertes 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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 substanziell 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.

3.14 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-Verlust-Rechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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.

3.15 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.

3.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich kumulativ eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dessen Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und dessen Wert verlässlich schätzbar sein muss. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinswirkungen werden die Rückstellungen abgezinst.

3.17 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 klassifiziert.

3.18 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 Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche 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-Verlust-Rechnung, 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 Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

3.19 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes 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.

3.20 ERTRAGSREALISIERUNG

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung beim Verkauf von Immobilien ist die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Dienstleistungsbereich erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

3.21 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:

- I Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position »Vorräte« ausgewiesenen Immobilien,
- I Ansatz und Bewertung von Rückstellungen,
- I Bewertung risikobehafteter Forderungen,
- I 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 vermindern.

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

Die PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolios oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen. Ein erheblicher Anstieg des derzeitigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten des Konzerns bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich erhöhen und könnte sich damit nachteilig auf die Ertragslage auswirken.

4 ERLÄUTERUNG ZUR KONZERN-BILANZ – 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 – 2011

in TEUR	Firmenwert	Immaterielle Vermögenswerte	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2011	0	3.641	4.929	8.570
Zugänge	610	50.260	1.799	52.669
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2011	610	53.901	6.728	61.239
Abschreibungen				
Stand 01.01.2011	0	830	3.036	3.866
Zugänge	0	2.564	930	3.494
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2011	0	3.394	3.966	7.360
BUCHWERTE 01.01.2011	0	2.811	1.893	4.704
BUCHWERTE 31.12.2011	610	50.507	2.762	53.879

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

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

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2011

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value	
Stand 01.01.2011	614.945
Zugang Vermögenswerte	1.368
Abgang Vermögenswerte	-83.995
Positive Marktwertänderungen	4.770
Negative Marktwertänderungen	-4.767
STAND 31.12.2011	532.321

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 – 2011

in TEUR	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2011	0	8	3.090	3.098
Zugänge	6.818	5	44	6.867
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2011	6.818	13	3.134	9.965
Fortschreibung at equity/ Abschreibungen				
Stand 01.01.2011	0	-5	0	-5
Zugänge	0	10	0	10
Abgänge	-9	0	0	-9
Stand 31.12.2011	-9	5	0	-4
BUCHWERTE 01.01.2011	0	8	3.090	3.098
BUCHWERTE 31.12.2011	6.809	18	3.134	9.961

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2010	0	13	3.090	3.103
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2010	0	13	3.090	3.103
Fortschreibung at equity/ Abschreibungen				
Stand 01.01.2010	0	0	0	0
Zugänge	0	-5	0	-5
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2010	0	-5	0	-5
BUCHWERTE 01.01.2010	0	13	3.090	3.103
BUCHWERTE 31.12.2010	0	8	3.090	3.098

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

In den immateriellen Vermögenswerten ist der im Zusammenhang mit dem Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest entstandene Goodwill in Höhe von 610 TEUR enthalten. Der Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt werden. Ein Impairment Test hat keinen Bewertungsbedarf ergeben.

Darüber hinaus entfällt der wesentliche Zugangsposten in Höhe von 47.195 TEUR auf die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA GewerbeInvest aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondverwaltungsverträge. Die stillen Reserven werden aktuell mit 1.968 TEUR p. a. abgeschrieben. Eine Überprüfung des Fair Value Ansatzes hat keinen zusätzlichen Abwertungsbedarf ergeben.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt zehn als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Berlin, Hamburg, München und Überlingen verkauft. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr sechs Immobilien in Berlin, Hamburg und München einzelprivatisiert. Für das Geschäftsjahr 2012 werden weitere fünf Objekte in die Privatisierung übergeben. Der geplante Fair Value Abgang beläuft sich auf 170.658 TEUR.

Der Fair Value der verpfändeten Investment Properties beträgt 532.321 TEUR (Vorjahr: 614.945 TEUR).

Der 50%ige Anteil an der meridomus GmbH wird unter der Position »Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen« bilanziert.

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet den 5,2%igen (Vorjahr: 5,2%) Anteil an der Hyrebostädter i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH, den 6,25%igen (Vorjahr: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, die 9,09%ige (Vorjahr: 0%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS sowie die 30%ige (Vorjahr: 0%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG.

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 237 TEUR (Vorjahr: 281 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.

Daneben werden 609 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) aktive latente Steuern für Verlustvorträge ausgewiesen.

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	2011	2010
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	346.443	456.507
Immobilien in der Entwicklungsphase	61.086	53.931
	407.529	510.438

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

Zum 31. Dezember 2011 befand sich noch eine Immobilie in der Entwicklungsphase. 2011 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 120.928 TEUR (Vorjahr: 199.205 TEUR) veräußert. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertberichtigungen auf den Vorratsbestand (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

Die Buchwerte der verpfändeten Vorräte betragen 339.497 TEUR (Vorjahr: 509.248 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 194.308 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-Verlust-Rechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr 4.947 TEUR (Vorjahr: 470 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2011 auf 524.485 TEUR (Vorjahr: 530.518 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –31.454 TEUR (Vorjahr: –36.402 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –1.235 TEUR (Vorjahr: 2.555 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von –195 TEUR (Vorjahr: –403 TEUR) direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von 190 TEUR (Vorjahr: 151 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung berücksichtigt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate belief sich zum 31. Dezember 2011 auf 60.000 TEUR (Vorjahr: 85.000 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –2.249 TEUR (Vorjahr: –3.676 TEUR).

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

Zum 31. Dezember 2011 belief 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 –1.331 TEUR (Vorjahr: –2.372 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinssicherungsgeschäfte zu 14,8% im Jahr 2012, zu 56,2% im Jahr 2013 sowie zu 29,0% 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	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.893	4.296
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	54.393	5.986
	64.286	10.282

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

MIETFORDERUNGEN

in TEUR	2011	2010
Mietforderungen	225	288
davon < 60 Tage	225	288
davon > 60 Tage und < 180 Tage	0	0
davon > 180 Tage	0	0

Mietforderungen in Höhe von 225 TEUR (Vorjahr: 288 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 4.388 TEUR (Vorjahr: 3.160 TEUR) gekürzt.

Der wesentliche Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beruht in Höhe von 28.908 TEUR auf einer Forderung aus dem Verkauf einer Projektgesellschaft zum 31. Dezember 2011. Zusätzlich waren noch Geld-
eingänge auf Notaranderkonten zu verbuchen, die im Geschäftsjahr nicht mehr weitergereicht werden konnten. Dieser Betrag belief sich auf 15.931 TEUR.

ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

in TEUR	2011	2010
Stand 01.01.	3.160	1.762
Zugänge	1.617	1.902
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-46	-504
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-343	0
STAND 31.12.	4.388	3.160

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 1.831 TEUR (Vorjahr: 20.320 TEUR) verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1.000 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zugunsten der R+V Versicherung 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 731 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 15%.

Weitere 100 TEUR sind zur Besicherung eines Zinssicherungsgeschäftes zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) verpfändet.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ – 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 26.871.953 Stückaktien (Vorjahr: 26.047.572 Stückaktien), dies entspricht einem Anteil von 51,55% (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 878 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 -1.538 TEUR, so dass die Ergebnisuweisung des nicht-Kontrollierenden Gesellschafters -78 TEUR betrug.

5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
weniger als 1 Jahr	90.044	523.314
1 bis 2 Jahre	81.095	88.775
mehr als 2 bis 5 Jahre	522.213	229.291
mehr als 5 Jahre	0	0
GESAMT	693.352	841.380

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

FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2011	
	in TEUR	in %
2012	90.044	13,0
2013	81.095	11,7
2014	514.613	74,2
2015	7.600	1,1
GESAMT	693.352	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 Konzernabschlussstellung).

Für die Bankdarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf 691.553 TEUR (Vorjahr: 837.018 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

5.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2011 aktivisch	31.12.2011 passivisch	31.12.2010 aktivisch	31.12.2010 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	14.694	0	16.035
Vorräte	0	771	0	84
Derivate	5.333	0	6.421	0
Steuerliche Verlustvorräte	609	0	817	0
Immaterielle Vermögenswerte PATRIZIA GewerbeInvest KAG	0	14.597	0	0
Wertpapiere PATRIZIA GewerbeInvest KAG	0	219	0	0
Schuldenkonsolidierung	0	1.269	0	527
Sonstige	5	102	4	297
	5.947	31.652	7.242	16.943
Saldierung	-5.338	-5.338	-7.242	-7.242
	609	26.314	0	9.701

Für körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 2.243 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) bestehen aktive latente Steuern von 355 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Für gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 1.693 TEUR (Vorjahr: 5.445 TEUR) bestehen aktive latente Steuern von 254 TEUR (Vorjahr: 817 TEUR).

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 1.629 TEUR (Vorjahr: 2.666 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei einer Gesellschaft (Vorjahr: eine Gesellschaft) körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 41.909 TEUR (Vorjahr: 49.326 TEUR), auf welche aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden, soweit aufrechenbar, 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 9.411 TEUR (Vorjahr: 7.478 TEUR).

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 zwei 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. 2,5%) erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2011 ein Rechnungszins von 4,6% (Vorjahr: 4,78%) 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 2011 wurde die Pensionsrückstellung mit 371 TEUR (Vorjahr: 368 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 38 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

5.5 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2011

in TEUR	01.01.2011	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2011
Sonstige Rückstellungen	666	1.092	160	506	1.092
	666	1.092	160	506	1.092

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

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	2011	2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.606	2.655
Anzahlungen	309	347
Sonstige Verbindlichkeiten	20.729	14.006
	22.644	17.008

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 9.062 TEUR (Vorjahr: 6.537 TEUR).

5.7 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 2.847 TEUR (Vorjahr: 3.239 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, daneben mit 2.750 TEUR (Vorjahr: 5.334 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften, luxemburgische Ertragsteuern in Höhe von 4.579 TEUR (Vorjahr: 108 TEUR) sowie sonstige Steuern.

5.8 ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte und die Bankguthaben. In diesen Klassen ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind, sofern erkennbar, um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall des Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht.

Die Bankguthaben bestehen bei bonitätsstarken Banken.

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

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

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

Zinsrisiko

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

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht oder einen Höchstsatz festschreibt. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum 31. Dezember 2011 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 84% (2010: 73%) 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 2011 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +9.372 TEUR (Vorjahr: +12.090 TEUR) auf das Konzernergebnis und +846 TEUR (Vorjahr: +2.424 TEUR) auf das Konzern-eigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +7.251 TEUR (Vorjahr: +7.925 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie +712 TEUR (Vorjahr: +2.041 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 unkorrelieren Kontrahentenstruktur.

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

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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	2011	2010
Verzinsliche Darlehen	693.352	841.380
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	34.209	27.087
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-31.828	-70.537
Netto-Finanzschulden	695.733	797.930
Eigenkapital	310.075	294.732
Nicht realisierte Verluste	1.331	2.372
Summe modifiziertes Eigenkapital	311.406	297.104
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	1.007.139	1.095.034
Verschuldungsgrad	69%	73%

5.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2011	2010
Kredite und Forderungen	65.235	10.282
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.134	3.090
Bankguthaben und Kassenbestand	31.828	70.537

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

BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2011	2010
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	31.454	36.401
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	698.897	858.388
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	2.249	3.677

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2011	2010
Kredite und Forderungen	+1.142	+375
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	+96	0
Bankguthaben und Kassenbestand	+1.722	+573
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Zinsaufwand)	-16.851	-23.024
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-23.564	-25.782
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Wertänderung)	+4.947	+470
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind		
erfasst im Konzernergebnis	+190	+150

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- VERLUST-RECHNUNG

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 38.864 TEUR (Vorjahr: 42.256 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 5.053 TEUR (Vorjahr: 1.330 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 588 TEUR (Vorjahr: 588 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 553 TEUR (Vorjahr: 693 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 367 TEUR (Vorjahr: 343 TEUR), Erträge aus erstatteten Gerichtskosten und Rechtsanwaltsgebühren 110 TEUR (Vorjahr: 66 TEUR) sowie Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von 193 TEUR (Vorjahr: 330 TEUR).

6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von Objekten, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pacht aufwendungen. Hiervon waren in Höhe von 3.639 TEUR (Vorjahr: 7.420 TEUR) Instandhaltungsaufwendungen sowie weitere laufende Aufwendungen in Höhe von 3.138 TEUR (Vorjahr: 10.738 TEUR) für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2011	2010
Löhne und Gehälter	31.573	25.100
Sozialabgaben	4.099	3.480
	35.672	28.580

6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 1.526 TEUR (Vorjahr: 904 TEUR). Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG auf die Fondsverwaltungsverträge allokierten stillen Reserven enthalten. Die Abschreibung erfolgt vorbehaltlich einer jährlichen Überprüfung auf Werthaltigkeit mit jährlich 1.968 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2011	2010
Betriebsaufwendungen	6.536	4.242
Verwaltungsaufwendungen	10.506	5.922
Vertriebsaufwendungen	14.926	4.693
Übrige Aufwendungen	9.022	6.519
	40.990	21.376

6.8 FINANZERGEBNIS

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2011	2010
Zinsen auf Bankeinlagen	1.722	573
Erträge aus Wertpapieren	96	0
Erträge aus Zinssicherungen	0	0
Wertänderungen Derivate	6.028	10.546
Übrige Zinsen	1.142	375
	8.988	11.494
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-23.564	-25.782
Aufwand für Zinssicherungen	-16.851	-23.024
Wertänderungen Derivate	-889	-12.172
Übrige Finanzaufwendungen	-2.414	-272
	-43.718	-61.250
	-34.730	-49.756

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 1.142 TEUR (Vorjahr: 375 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	2011	2010
Tatsächliche Ertragsteuern	-5.814	-2.056
Latente Steuern	-599	-3.231
	-6.413	-5.287

Die latenten Steuern in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 Konzern-Jahresergebnis 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	2011	2010
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	19.906	11.488
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	-6.137	-3.541
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	-1.326	-1.601
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	1.360	1.096
Nichtansatz von Verlustvorträgen	-713	0
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	240	-1.086
Periodenfremde Effekte	561	700
Sonstige	-398	-855
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-6.413	-5.287

6.10 ERGEBNIS JE AKTIE

ERGEBNIS JE AKTIE

	2011	2010
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	13.571.454	6.201.680
Anzahl ausgegebener Aktien	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	52.130.000	52.130.000
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)	0,26 EUR	0,12 EUR

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2011 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

7 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) ist mit Wirkung zum 3. Januar 2011 als neue operative Tochtergesellschaft in den PATRIZIA Konzern übergegangen (siehe dazu Punkt 2.1 Konsolidierungskreis). Dies war für die PATRIZIA der Anlass, die bestehende Konzernstruktur umzubauen. Fortan steuert und segmentiert die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten. Die Geschäftstätigkeit des PATRIZIA Konzerns teilt sich auf in die Segmente Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Spezialgeschäfte.

Die Segmentierung der Unternehmensbereiche basiert auf der geänderten internen Berichterstattung. Dies führte dazu, dass auch die Finanzberichterstattung den Veränderungen folgen musste und sich wie folgt darstellt:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigen- und Co-Investments, Fonds und Dienstleistungen im Bereich der Wohnimmobilien. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufen gehalten. 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 7.548 Wohneinheiten (31. Dezember 2010: 9.285), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist die PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH Bestandteil dieses Segments. Zum 31. Dezember 2011 hatte sie fünf Immobilien-Spezialfonds aufgelegt. Das Segment verantwortete zum Jahresende rund 1,8 Mrd. Euro Assets under Management.

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 25 Einheiten bzw. 12.182 m². Das Segment betreut ein zu verwaltendes Vermögen von bis zu 3,4 Mrd. Euro.

Die Geschäftsbereiche PATRIZIA Alternative Investments GmbH, PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und PATRIZIA Sales GmbH, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Spezialgeschäfte. Das Dienstleistungsangebot wird zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen. Des Weiteren sind die Gesellschaften auch für externe Dritte tätig.

Unverändert werden die konzerninternen, gesellschaftsübergreifenden Leistungen der Holding im Segment Corporate abgebildet. Alle Konsolidierungsbuchungen erfolgen gleichfalls über das Segment Corporate. In der Spalte Konzern sind somit alle internen Leistungen konsolidiert; sie stellt die externe Leistung des Konzerns dar.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basieren 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«, »EBIT adjusted« sowie »EBT adjusted« bezeichnet werden.

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, 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 erfolgt eine Bereinigung um den nicht liquiditätswirksamen Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) entstanden sind. Sofern vorhanden, werden auch Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eliminiert. Das EBT adjusted wird zusätzlich um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente bereinigt.

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

Die operative Tätigkeit der PATRIZIA erstreckt sich im Wesentlichen auf das Inland. Lediglich die Sondervermögen der Fonds sind teilweise im Ausland angesiedelt. Von der Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie nachfolgend dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben; die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen. Die Vorjahreswerte wurden der neuen Struktur entsprechend angepasst.

4. QUARTAL 2011 (01.10. – 31.12.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien- Spezial- geschäfte	Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	3.248	923	2.013	-193	5.991
Mieterlöse	0	0	1	0	1
Erlöse aus Dienstleistungen	3.297	929	2.024	-242	6.008
Konzerninterne Umsatzerlöse	4.627	429	1.211	-6.378	-111
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	37.371	-	82	-	37.453
Mieterlöse	5.990	-	0	-	5.989
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.819	-	0	-	25.819
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.100	-	0	-	4.100
Sonstiges	1.463	-	82	-	1.545
Konzerninterne Umsatzerlöse	46	-	31	-	77
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	55.941	483	-	-	56.424
Mieterlöse	6.285	336	-	-	6.621
Verkaufserlöse Blockverkäufe	47.200	0	-	-	47.200
Sonstiges	2.457	147	-	-	2.604
Konzerninterne Umsatzerlöse	18	17	-	-	34
Fonds					
Außenumsatzerlöse	3.713	4.197	-	-	7.910
Erlöse aus Dienstleistungen	3.713	4.197	-	-	7.910
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	100.274	5.603	2.095	-187	107.785
Mieterlöse	12.274	336	1	0	12.611
Erlöse aus Dienstleistungen	7.010	5.127	2.024	-242	13.919
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	25.819	0	0	0	25.819
Verkaufserlöse Blockverkäufe	51.300	0	0	0	51.300
Sonstiges	3.834	141	70	55	4.099
Konzerninterne Umsatzerlöse	4.691	446	1.242	-6.378	0
Finanzerträge	4.343	550	394	-953	4.333
Finanzaufwendungen	-13.862	-1.586	-1.105	6.328	-10.225
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	1.926	189	0	0	2.115
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3	0	0	0	3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Bewertung Fondsanteile	0	21	0	0	21
Segmentergebnis EBIT	28.541	1.084	-1.876	-9.014	18.735
Segmentergebnis EBT	19.021	48	-2.586	-3.636	12.846
Segmentergebnis EBIT adjusted	28.539	1.576	-1.876	-9.014	19.224
Segmentergebnis EBT adjusted	17.093	330	-2.586	-3.636	11.200
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	-	-	-	5	5
Segmentvermögenswerte	899.297	115.059	94.013	-6.085	1.102.284
davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	6.838	6.838
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	1.368	47.195	0	0	48.563
Segmentsschulden	861.906	77.892	71.781	-219.370	792.209

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

4. QUARTAL 2010 (01.10. – 31.12.2010)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe ¹	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	707	519	717	1	1.944
Mieterlöse	0	57	42	3	102
Erlöse aus Dienstleistungen	707	463	675	0	1.844
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.191	1.416	1.281	-5.991	-102
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	35.910	-	36.910	-	72.820
Mieterlöse	5.228	-	48	-	5.276
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	29.816	-	7.618	-	37.434
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	-	29.067	-	29.067
Sonstiges	866	-	177	-	1.042
Konzerninterne Umsatzerlöse	77	-	0	-	77
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	42.361	555	-	-	42.916
Mieterlöse	9.561	333	-	-	9.896
Verkaufserlöse Blockverkäufe	29.352	0	-	-	29.350
Sonstiges	3.448	221	-	-	3.669
Konzerninterne Umsatzerlöse	6	18	-	-	25
Fonds					
Außenumsatzerlöse	686	0	-	-	686
Erlöse aus Dienstleistungen	686	0	-	-	686
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	79.663	1.074	37.627	1	118.365
Mieterlöse	14.791	390	90	3	15.272
Erlöse aus Dienstleistungen	1.381	463	635	0	2.478
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	29.816	0	7.618	0	37.434
Verkaufserlöse Blockverkäufe	29.350	0	29.067	-2	58.417
Sonstiges	4.326	221	217	0	4.764
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.275	1.435	1.281	-5.991	0
Finanzerträge					
	7.116	77	177	-175	7.196
Finanzaufwendungen					
	-15.397	-346	-770	3.127	-13.386
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	6.795	0	0	0	6.795
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-1.391	0	0	0	-1.391
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	325	0	0	0	325
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT					
	9.289	607	7.514	-864	16.546
Segmentergebnis EBT					
	1.010	339	6.922	2.080	10.350
Segmentergebnis EBIT adjusted					
	8.964	607	7.514	-864	16.221
Segmentergebnis EBT adjusted					
	-4.719	339	6.922	2.080	4.621
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen					
	-	-	-	-5	-5
Segmentvermögenswerte					
	1.056.940	17.553	61.982	78.073	1.214.548
davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	8	8
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	0	0	0	0	0
Segmentsschulden					
	1.020.548	16.726	37.849	-155.307	919.816

¹ Ohne PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH (konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

12 MONATE 2011 (01.01. – 31.12.2011)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	3.879	2.266	4.583	-185	10.544
Mieterlöse	0	0	1	2	3
Erlöse aus Dienstleistungen	3.879	2.266	4.582	-242	10.485
Konzerninterne Umsatzerlöse	14.233	2.286	6.148	-22.985	-318
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	138.692	-	404	-	139.096
Mieterlöse	20.810	-	310	-	21.120
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	95.895	-	0	-	95.895
Verkaufserlöse Blockverkäufe	15.833	-	0	-	15.833
Sonstiges	6.154	-	94	-	6.248
Konzerninterne Umsatzerlöse	165	-	31	-	196
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	91.119	2.104	-	-	93.223
Mieterlöse	32.820	1.380	-	-	34.200
Verkaufserlöse Blockverkäufe	47.200	0	-	-	47.200
Sonstiges	11.099	724	-	-	11.823
Konzerninterne Umsatzerlöse	54	68	-	-	122
Fonds					
Außenumsatzerlöse	7.763	18.381	-	-	26.144
Erlöse aus Dienstleistungen	7.763	18.381	-	-	26.144
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	-	-	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	241.453	22.752	4.987	-185	269.007
Mieterlöse	53.630	1.380	311	2	55.323
Erlöse aus Dienstleistungen	11.642	20.648	4.582	-242	36.629
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	95.895	0	0	0	95.895
Verkaufserlöse Blockverkäufe	63.033	0	0	0	63.033
Sonstiges	17.254	724	94	55	18.127
Konzerninterne Umsatzerlöse	14.452	2.354	6.179	-22.985	0
Finanzerträge					
	8.932	1.117	1.056	-2.116	8.988
Finanzaufwendungen					
	-51.150	-3.431	-3.087	13.949	-43.718
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	5.696	332	0	0	6.028
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-889	0	0	0	-889
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3	0	0	0	3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-1.968	0	0	-1.968
Bewertung Fondsanteile	0	21	0	0	21
Segmentergebnis EBIT					
	73.299	3.770	-2.873	-19.565	54.631
Segmentergebnis EBT					
	31.081	1.456	-4.903	-7.727	19.906
Segmentergebnis EBIT adjusted					
	73.297	5.738	-2.873	-19.565	56.596
Segmentergebnis EBT adjusted					
	26.272	3.071	-4.903	-7.727	16.712
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen					
	-	-	-	5	5
Segmentvermögenswerte					
	899.297	115.059	94.013	-6.085	1.102.284
davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	6.838	6.838
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	1.368	47.195	0	0	48.563
Segmentsschulden					
	861.906	77.892	71.781	-219.370	792.209

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

12 MONATE 2010 (01.01. – 31.12.2010)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe ¹	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	1.541	2.118	3.219	5	6.883
Mieterlöse	0	322	565	5	891
Erlöse aus Dienstleistungen	1.541	1.797	2.654	0	5.992
Konzerninterne Umsatzerlöse	13.785	4.563	4.922	-23.601	-330
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	202.392	-	42.677	-	245.069
Mieterlöse	23.429	-	87	-	23.517
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	128.930	-	13.305	-	142.235
Verkaufserlöse Blockverkäufe	42.100	-	29.067	-	71.167
Sonstiges	7.933	-	218	-	8.150
Konzerninterne Umsatzerlöse	278	-	0	-	278
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	80.566	2.027	-	-	82.594
Mieterlöse	38.143	1.255	-	-	39.397
Verkaufserlöse Blockverkäufe	29.352	0	-	-	29.352
Sonstiges	13.072	773	-	-	13.844
Konzerninterne Umsatzerlöse	6	43	-	-	49
Fonds					
Außenumsatzerlöse	5.048	0	-	-	5.048
Erlöse aus Dienstleistungen	5.048	0	-	-	5.048
Konzerninterne Umsatzerlöse	2	0	-	-	2
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	289.547	4.146	45.896	5	339.593
Mieterlöse	61.572	1.576	652	5	63.805
Erlöse aus Dienstleistungen	6.589	1.797	2.654	0	11.040
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	128.930	0	13.305	0	142.235
Verkaufserlöse Blockverkäufe	71.452	0	29.067	0	100.519
Sonstiges	21.005	773	218	0	21.995
Konzerninterne Umsatzerlöse	14.072	4.607	4.922	-23.601	0
Finanzerträge					
	11.254	268	666	-694	11.494
Finanzaufwendungen					
	-69.048	-1.337	-2.539	11.675	-61.250
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	10.546	0	0	0	10.546
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-12.172	0	0	0	-12.172
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	325	0	0	0	325
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT					
	61.301	2.268	6.096	-8.416	61.249
Segmentergebnis EBT					
	3.508	1.198	4.223	2.558	11.488
Segmentergebnis EBIT adjusted					
	60.976	2.268	6.096	-8.416	60.924
Segmentergebnis EBT adjusted					
	4.810	1.198	4.223	2.558	12.789
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen					
	-	-	-	-5	-5
Segmentvermögenswerte					
	1.056.940	17.553	61.982	78.073	1.214.548
davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	8	8
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	0	0	0	0	0
Segmentsschulden					
	1.020.548	16.726	37.849	-155.307	919.816

¹ Ohne PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH (konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

8 ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cash Flow aus Investitionstätigkeit und Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cash Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet die in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Bankguthaben und Kassenbestände. Vom Finanzmittelfonds sind 1.831 TEUR (Vorjahr: 20.320 TEUR) in ihrer Verfügbarkeit beschränkt.

Der Cash Flow aus 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 Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Dividenden 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 zwei 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. 2011 wurden insgesamt 72 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 Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsprogramms der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und Geschäftsführern von Konzerngesellschaften quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere das Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG entstanden sind). Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes EBT adjusted veröffentlicht und gibt die operative Ertragskraft wieder. Des Weiteren sind die Eigenkapitalverzinsung des Konzerns sowie die Entwicklung des Aktienkurses in Relation zu Vergleichsindizes Zielkriterien.

Auf Bereichsebene wird die Grundstruktur der Leistungserstellung der PATRIZIA in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen und der Leistungsverflechtungen unter den Prozessbeteiligten abgebildet. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und Geschäftsführer von Konzerngesellschaften werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

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

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von 2/3 des oben erläuterten 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 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 2011 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 976 TEUR festgestellt. Dies entspricht der gebildeten Rückstellung für die maximal zu erreichende langfristige variable Vergütung. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses der Fall sein wird. 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 2011 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 3,45 EUR. Dies entspricht 284.817 Aktien. Aufwendungen oder Erträge im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsplan fielen in der Berichtsperiode nicht an.

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2011 in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2010 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2011	284.817	976	0	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2010	178.581	613	789	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2009	97.725	335	363 ¹	0

¹ Diese Werte beziehen sich auf die Anzahl der Performing Share Units zum 31.12.2010.

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

PERFORMING SHARE UNITS

in Stück	2011	2010
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	276.306	80.186
Gewährt für die Berichtsperiode	284.817	213.669
Verwirkt in der Berichtsperiode	0	17.549
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	0	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	561.123	276.306

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, Gräfelfing
- | 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, Gräfelfing
- | ArsRatio Holding GmbH, Innsbruck, Österreich
- | ArsRatio GmbH, Kirchbichl, Österreich
- | ArsRatio Forschung & Entwicklung GmbH, Kirchbichl, Österreich
- | Tottenham Hale S.à r.l., Luxemburg
- | Saven Hill Holding S.à r.l., Luxemburg
- | Shawmut Holding S.à r.l., Luxemburg
- | PRIME Development Proje gelistirme Ltd. STI, Istanbul, Türkei

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 51,55% mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

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

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,15% an der PATRIZIA Immobilien AG.

Aktienbesitz von anderen Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen

Darüber hinaus halten die Herren Johannes Altmayr, Dr. Bernhard Engelbrecht, Markus Fischer, Werner Gorny, Jürgen Kolper und Martin Lemke als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 0,4%.

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 2011 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 532 TEUR (Vorjahr: 534 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 103 TEUR (Vorjahr: 93 TEUR) abgeschlossen.

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. 2011 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) angefallen.

9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

- I Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer
- I Arwed Fischer, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer
- I Klaus Schmitt, Ass. Jur., Chief Operating Officer

Die im Geschäftsjahr ausgezahlten Bezüge des Vorstands beliefen sich auf 1.682 TEUR (Vorjahr: 1.110 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2011

in EUR	Jahreseinkommen ¹				Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung ²	Sach- und sonstige Bezüge ³	Langfristige variable Vergütung ⁴	
Wolfgang Egger	310.000	229.484	24.407	114.742	12.000
Arwed Fischer	290.000	215.000	37.814	86.560	12.000
Klaus Schmitt	300.000	179.857	47.100	89.929	24.000
GESAMT	900.000	624.341	109.321	291.231	48.000

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2011

² Bar-Komponente der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2010, die im Geschäftsjahr 2011 zur Auszahlung kam, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt waren.

³ Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

⁴ Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 4,02 EUR. Auszahlung zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2012.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2010

in EUR	Jahreseinkommen ¹				Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung ²	Sach- und sonstige Bezüge ³	Langfristige variable Vergütung ⁴	
Wolfgang Egger	260.000	0	22.704	0	12.000
Arwed Fischer	240.000	240.000	40.048	0	12.000
Klaus Schmitt	240.000	0	31.225	0	12.000
GESAMT	740.000	240.000	93.977	0	36.000

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2010

² Herrn Fischer wurde bis 2010 eine Mindestvergütung von 240.000 Euro gewährt. Im Rahmen der Vertragsverlängerung wurde mit ihm anstatt der bisher geltenden variablen Mindestvergütung eine Bar-Tantieme vereinbart, die an individuelle Ziele geknüpft ist.

³ Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

⁴ Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; Für das Geschäftsjahr 2009 wurden keine Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht und daher keine langfristige variable Vergütung gezahlt wurde.

98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2011

in EUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung ¹
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	25.000	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
GESAMT	62.500	0

¹ Unter dem Vorbehalt der Hauptversammlung 2012 zur Verwendung des Bilanzgewinns

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

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

2012	1.544
2013 – 2016	3.701
2017 und später	462
	5.707

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 1.225 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 2012 auf 848 TEUR, für 2013 auf 693 TEUR und für 2014 auf 491 TEUR.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2011 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 455 (Vorjahr: 364) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2011 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 343 TEUR (Vorjahr: 324 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen. Daneben sind im vergangenen Geschäftsjahr vom Konzernabschlussprüfer Steuerberatungsleistungen mit 15 TEUR sowie andere Bestätigungsleistungen mit 6 TEUR berechnet worden.

9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 12. Dezember 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 22. März 2012 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Billigung wird in der Aufsichtsratssitzung am 27. März 2012 erfolgen.

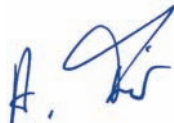
Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

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 22. März 2012



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Anlage zum Konzernanhang

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 Geschäfts- jahres 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	25.000,00	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 Sales GmbH ¹ (vormals: PATRIZIA Projekt 140 GmbH)	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 WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH ¹ (vormals: PATRIZIA Immobilien Kapitalanlage- gesellschaft mbH)	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	15.292,85	-1.484,59
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	18.656,57	-2.084,74
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	15.582,49	-1.553,02
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	14.837,33	-1.450,38
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	112.693,33	87.128,74
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	11.458,31	-1.167,73
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH ¹ (vormals: PATRIZIA Projekt 460 GmbH)	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware USA	100	-1.589,62 ²	-1.662,89 ²
PATRIZIA Scandinavia AB	Stockholm	100	50.000,00 SEK ³	-9.086,66 SEK ³
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter	Köln	50	36.634,02 ³	19.890,72 ³
Hyresbostäder i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH	Augsburg	5,2	25.000,00	0,00

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

² Beträge aus 2010

³ Vorläufiger Abschluss

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	492.559,33	467.559,33
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	47.433,89	2.103,15
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.278.999,60	684.796,92
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	139.536.137,22	1.287.574,25
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.051.045,16	5.295,63
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.058.689,17	58.620,83
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	86.366,07	-4.643,47
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	9.082.570,75	15.792,79
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	699.974,47	4.319,56
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	17.693.162,02	4.405.412,46
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	-77.984.883,81	4.084.364,62
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.807.448,46	-5.846.106,32
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	-825.586,30	5.655.625,37
PATRIZIA Acquihold S.à r.l.	Luxemburg	100	12.349,00	-151,00
F40 GmbH	Augsburg	94,9	10.221.828,97	-1.538.272,69
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	12.452,32	-1.741,50
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-688.396,89	-31.888,75
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-1.010.626,61	-313.466,19
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	737.713,09	716.125,07
PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00 ¹
LB Invest GmbH	Hamburg	100	43.645,70	46,43
PATRIZIA Facility Management GmbH (vormals: PATRIZIA Projekt 330 GmbH) ²	Augsburg	100	25.000,00	0,00

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.

² Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis 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 Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	100	687.583,35	0,00
Blitz 11-677 GmbH	München	100	24.062,83	-937,17
Blitz 11-678 GmbH & Co. KG	München	100	226,08	-273,92
Blitz 11-679 GmbH	München	100	24.122,52	-877,48
Blitz 11-680 GmbH & Co. KG	München	100	286,77	-213,23
Blitz 11-683 GmbH	München	100	24.122,52	-877,48
Blitz 11-684 GmbH & Co. KG	München	100	286,77	-213,23
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	9,09	164.485.586,35	-202.837,52

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 26. März 2012

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klinger
Wirtschaftsprüfer

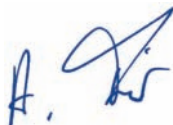
Becker
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied