

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

Konzernabschluss

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2012	31.12.2011
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1	43.259	45.227
Software	4.1	7.553	5.280
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	374.104	532.321
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	3.479	2.762
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	0	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1	15.810	6.809
Beteiligungen	4.1	18.407	3.134
Langfristige Steueransprüche	4.2	201	846
Summe langfristiges Vermögen		463.423	597.007
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	345.920	407.529
Wertpapiere		60	1.634
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	5.380	4.279
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	98.635	60.007
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	38.135	31.828
Summe kurzfristiges Vermögen		488.130	505.277
BILANZSUMME		951.553	1.102.284

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

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2012	31.12.2011
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	57.343	52.130
Kapitalrücklagen	5.1.2	210.644	215.862
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	1.556	1.563
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-469	-1.331
Konzernbilanzgewinn		66.808	41.346
Summe Eigenkapital		336.387	310.075
B. Schulden			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	23.242	26.314
Langfristige Finanzderivate	4.4	16.363	33.470
Pensionsverpflichtungen	5.4	388	371
Langfristige Bankdarlehen	5.2	302.004	417.685
Langfristige Verbindlichkeiten	9.2	3.417	2.410
Summe langfristige Schulden		345.414	480.250
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	219.050	275.667
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	6.069	233
Sonstige Rückstellungen	5.5	1.479	1.092
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	28.750	22.644
Steuerschulden	5.7	14.404	12.323
Summe kurzfristige Schulden		269.752	311.959
BILANZSUMME		951.553	1.102.284

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Konzernanhang	2012	2011
Umsatzerlöse	6.1	229.238	269.007
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	16.916	6.205
Bestandsveränderungen	6.2	-61.609	-102.910
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	11.566	8.225
Gesamtleistung		196.111	180.527
Materialaufwand	6.4	-54.020	-45.743
Personalaufwand	6.5	-47.561	-35.672
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	18	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-45.268	-40.990
EBITDA		49.280	58.125
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.6	-4.541	-3.494
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		44.739	54.631
Erträge aus Beteiligungen		6.557	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1	455	5
Finanzerträge	6.8	11.727	8.988
Finanzaufwendungen	6.8	-34.857	-43.718
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		28.621	19.906
Ertragsteuern	6.9	-3.166	-6.413
Konzernjahresüberschuss		25.455	13.493
Gewinnvortrag		41.223	27.730
KONZERNBILANZGEWINN		66.678	41.223
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	6.10	0,44	0,24
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		25.462	13.571
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-7	-78
		25.455	13.493

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

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	2012	2011
Konzernjahresüberschuss	25.455	13.493
Sonstiges Ergebnis		
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	276	712
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	586	329
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	26.317	14.534
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	26.324	14.612
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-7	-78
	26.317	14.534

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	2012	2011
Konzernergebnis nach Steuern	25.455	13.493
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	3.166	5.814
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	34.857	43.718
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-1.025	-2.769
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.541	3.494
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18	-3
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-16.916	-6.205
Veränderung der latenten Steuern	-2.520	599
Veränderung Pensionsverpflichtungen	17	3
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-10.316	-5.137
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	23.405	31.907
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.391	5.597
Gezahlte Zinsen	-32.739	-40.772
Erhaltene Zinsen	170	1.925
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-4.613	-6.945
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	32.855	44.718
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5.563	-4.655
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	178.325	90.068
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.174	-1.368
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-15.273	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierten Beteiligungen	-8.560	-6.851
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	944
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-28.644
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	145.755	49.494
Darlehensaufnahmen	25.940	37.171
Darlehensstilgungen	-198.238	-170.092
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-5	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-172.303	-132.921
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.307	-38.709
Finanzmittelfonds 01.01.	31.828	70.537
Finanzmittelfonds 31.12.	38.135	31.828

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

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2012 BIS 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Konzern- gewinn	davon ent- fallen auf die Gesell- schafter des Mutterunter- nehmens	davon ent- fallen auf nicht-kon- trollierende Gesell- schafter	Summe
Stand 01.01.2011	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 GewerbeInvest KAG mbH entstanden sind							1.889	1.889
Umgliederung Garantiedividende							-1.080	-1.080
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			1.041			1.041		1.041
Periodenergebnis					13.571	13.571	-78	13.493
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.041		13.571	14.612	-78	14.534
Stand 31.12.2011	52.130	215.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075
Stand 01.01.2012	52.130	215.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			862			862		862
Ausgabe von Gratisaktien	5.213	-5.213						0
Aufwand im Zusammen- hang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-5				-5		-5
Periodenergebnis					25.462	25.462	-7	25.455
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			862			26.324	-7	26.317
STAND 31.12.2012	57.343	210.644	-469	505	66.808	334.831	1.556	336.387

98	IFRS-Konzernanhang
144	Anlage zum Konzernanhang
146	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
147	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Konzernanhang

	IFRS-Konzernanhang
98	Allgemeine Angaben
98	1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
100	2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
104	3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
114	4. Erläuterung zur Konzernbilanz – Aktiva
121	5. Erläuterung zur Konzernbilanz – Passiva
129	6. Erläuterung zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung
132	7. Segmentberichterstattung
136	8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
137	9. Sonstige Erläuterungen
143	10. Erklärung des Vorstands
144	Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes
146	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
147	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2012

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 als Investor und Dienstleister 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 und Europa, 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 Kapitalanlagegesellschaft mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilienspezialfonds nach dem Investmentgesetz auf.

1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2012 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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses waren keine neuen Interpretationen veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden.

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« (Änderungen im Hinblick auf feste Umstellungszeitpunkte und ausgeprägte Hochinflation)
- I Änderung von IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« (Änderung zur Verbesserung der Angaben bei Übertragung von finanziellen Vermögenswerten)
- I Änderung von IAS 12 – »Ertragsteuern« (Änderung in Bezug auf die Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte)

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB 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; in der EU wird die Erstanwendung aller Voraussicht nach erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend sein.)

- | IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU wird die Erstanwendung aller Voraussicht nach erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend sein.)
- | IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU wird die Erstanwendung aller Voraussicht nach erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend sein.)
- | IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- | IFRIC 20 – »Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)

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

- | 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)
- | Änderung von IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer« (umfassende Überarbeitung des Standards; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- | Änderung von IAS 27 – »Separate Abschlüsse« (Eliminierung der Konsolidierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU wird die Erstanwendung aller Voraussicht nach erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend sein.)
- | 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; in der EU wird die Erstanwendung aller Voraussicht nach erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend sein.)
- | Änderung von IAS 32 – »Finanzinstrumente: Darstellung« (Ergänzungen aufgrund von Anwendungsproblemen im Hinblick auf die Voraussetzungen für eine Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- | Änderung von IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« (Aufnahme der Angabepflicht von Informationen zu Saldierungsrechten und damit in Beziehung stehender Vereinbarungen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- | Änderung von IFRS 1 – »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards« (Änderungen im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- | Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009 – 2011 (Änderungen in IAS 12 – »Sachanlagen« und IAS 32 – »Finanzinstrumente: Darstellung«; veröffentlicht im Mai 2012; die Änderungen dieser Standards 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 wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

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 WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH, der PATRIZIA GewerbeInvest 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 ausübende Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübenden Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 58 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktien-

gesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% 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 Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-541 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl Carry GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft dient als Komplementärin im Rahmen von Investitionen in ein Immobilienportfolio.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-543 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl A-Immo Verwaltungs GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft dient als Komplementärin im Rahmen von Investitionen in ein Immobilienportfolio.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-545 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl HR Verwaltungs GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft dient als Komplementärin im Rahmen von Investitionen in ein Immobilienportfolio.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 2. Februar 2012 die Blitz 12-549 GmbH, München, erworben; die Gesellschaft wurde zum 21. Juni 2012 in die Carl B-Immo Verwaltungs GmbH umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft dient als Komplementärin im Rahmen von Investitionen in ein Immobilienportfolio.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 16. April 2012 94,9% der PATRIZIA Projekt 220 GmbH, Augsburg, (am 7. Mai 2012 umfirmiert in PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH, Luxemburg) an die PATRIZIA WohnModul I Zwischenholding S.à r.l., Luxemburg, veräußert. Zum gleichen Zeitpunkt wurde die Gesellschaft aus dem PATRIZIA Konzernabschluss entkonsolidiert.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 15. April 2012 die ApS STAKE Nr. 1702, Kopenhagen, Dänemark, erworben; die Gesellschaft wurde zum 20. April 2012 in die PATRIZIA Nordics ApS umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft betrug zunächst 80.000 DKK. Am 24. September 2012 erfolgte eine Umfirmierung in die PATRIZIA Nordics A/S und eine Stammkapitalerhöhung auf 500.000 DKK. Die Gesellschaft soll Dienstleistungen im Bereich der Immobilie in Dänemark erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 31. August 2012 die AM alpha Projekt GmbH, Frankfurt am Main, erworben; die Gesellschaft wurde zum 31. August 2012 in die PATRIZIA Projekt 700 GmbH, Augsburg, umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft wird als Vorratsgesellschaft im Konzern gehalten.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 24. Juli 2012 weitere 50% an der meridomus GmbH, Köln, erworben und hält somit 100%; die Gesellschaft wurde zum 18. September 2012 in die PATRIZIA Projekt 710 GmbH, Augsburg, umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die als Vorratsgesellschaft dienende Gesellschaft wird im Rahmen einer Vollkonsolidierung in den PATRIZIA Konzernabschluss einbezogen. Ein Ausweis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen erfolgt deshalb nicht mehr.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 13. November 2012 100% der Carl Immo AcquiCo1 GmbH (ehemals Blitz 11-677 GmbH), München, veräußert. Zum gleichen Zeitpunkt wurde die Gesellschaft aus dem PATRIZIA Konzernabschluss entkonsolidiert.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 ihre Anteile an der PATRIZIA Scandinavia AB, Stockholm, Schweden, in die PATRIZIA Nordics A/S eingebracht. In diesem Zusammenhang wurde das Eigenkapital der PATRIZIA Nordics A/S um 79.420 DKK erhöht.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat ferner mit notariellem Kaufvertrag vom 28. November 2012 die Blitz 12-572 GmbH & Co KG, München, erworben; das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 500 Euro. Die Gesellschaft soll als Kommanditgesellschaft Managementleistungen an ein Immobilienportfolio erbringen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 28. November 2012 die Blitz 12-571 GmbH, München, erworben; das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 Euro. Die Gesellschaft ist die Komplementärin der Blitz 12-572 GmbH & Co KG.

Für die im Geschäftsjahr erfolgten Unternehmenserwerbe und -verkäufe ist der Anwendungsbereich des IFRS 3 nicht eröffnet.

2.2 KAPITALKONSOLIDIERUNG MITTELS DER VOLLKONSOLIDIERUNG

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilerwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Dem Erwerb direkt zurechenbarer 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 PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, die PATRIZIA Scandinavia AB mit Sitz in Stockholm, Schweden, sowie die im Geschäftsjahr 2012 erworbene Tochtergesellschaft PATRIZIA Nordics A/S gehören zum Konsolidierungskreis ausschließlich Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden. Die funktionale Währung dieser drei Gesellschaften ist die jeweilige Landeswährung. Die Umrechnung erfolgt nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Zum Abschlussstichtag liegen 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 Firmenwerts 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 Firmenwerts und dann anteilig den anderen Vermögenswerten auf Basis der Buchwerte eines jeden Vermögenswerts 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 Kapitalanlagegesellschaft mbH 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 planmäßiger 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 Zugangs 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 Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis dreizehn 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 in Vorjahren gestartet und 2012 erfolgreich fortgeführt und erweitert. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

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 zugrunde liegende 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 fünf 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 und Renovierung abgezogen. Die Summe ergibt den Market Value der Immobilie.

Bei der Bewertung wurden objektspezifische Leerstandsquoten zwischen 0% und 19% angenommen, die im Wesentlichen Einfluss auf den angenommenen remaining lease term haben. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 6 – 10 Euro p. a./Quadratmeter Wohnfläche und durchschnittlich 15 – 25 Euro p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 0,75 – 5,38% der Mieteinnahmen sowie das Mietausfallwagnis mit 2% der Mieteinnahmen angesetzt. Die verwendeten 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 zugrunde, 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 Konzern-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%). Diese werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

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 bzw. 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 verbleibende 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 war an einem Joint Venture, der meridomus GmbH Forderungsmanagement und Servicegesellschaft für den Vermieter, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Im Zuge der Übernahme weiterer 50% der Anteile wurde die Gesellschaft im Rahmen der Vollkonsolidierung in den PATRIZIA Konzernabschluss einbezogen, sodass ein Ausweis unter Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen nicht mehr gegeben ist. Bis zu diesem Zeitpunkt bilanzierte der Konzern seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode (IAS 31.38).

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:

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

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

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

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

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

- I Stufe-1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- I 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).
- I 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. Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt. Bei als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein »signifikanter« oder »anhaltender« Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen.

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 Vermögenswerts darf jedoch die Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

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

3.11 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 und -Collars, 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 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung umbucht, 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 umbucht. 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. Die Pensionsverpflichtungen in der Bilanz ermitteln sich aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung am Bilanzstichtag. Der Konzern erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für die leistungsorientierten Pensionspläne in der Berichtsperiode, in der diese anfallen, erfolgswirksam. 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.

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

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

Latente Steuern

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

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht 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 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 Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.20 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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

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

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich 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.

4 ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

4.1 LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2012

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2012	610	53.901	6.728	61.239
Zugänge	0	4.332	2.037	6.370
Abgänge	0	-635	-1.148	-1.783
Stand 31.12.2012	610	57.598	7.617	65.825
Abschreibungen				
Stand 01.01.2012	0	3.394	3.966	7.360
Zugänge	0	3.423	1.118	4.541
Abgänge	0	-31	-946	-977
Stand 31.12.2012	0	6.786	4.138	10.924
BUCHWERTE 01.01.2012	610	50.507	2.762	53.879
BUCHWERTE 31.12.2012	610	50.812	3.479	54.901

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2011

in TEUR	Geschäfts- und Firmenwert	Sonstige 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 – 2012

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value	
Stand 01.01.2012	532.321
Zugang Vermögenswerte	3.174
Abgang Vermögenswerte	-161.409
Positive Marktwertänderungen	7.385
Negative Marktwertänderungen	-7.367
STAND 31.12.2012	374.104

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 – 2012

in TEUR	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten				
Stand 01.01.2012	6.818	13	3.134	9.965
Zugänge	8.561	0	15.273	23.834
Abgänge	0	-13	0	-13
Stand 31.12.2012	15.379	0	18.407	33.786
Fortschreibung at equity/ Abschreibungen				
Stand 01.01.2012	-9	5	0	-4
Zugänge	440	15	0	455
Abgänge	0	-20	0	-20
Stand 31.12.2012	431	0	0	431
BUCHWERTE 01.01.2012	6.809	18	3.134	9.961
BUCHWERTE 31.12.2012	15.810	0	18.407	34.217

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	3	3.090	3.098
BUCHWERTE 31.12.2011	6.809	18	3.134	9.961

98	IFRS-Konzernanhang
144	Anlage zum Konzernanhang
146	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
147	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Geschäfts- und Firmenwert mit einem Buchwert von 610 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR) resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Die Gesellschaft wurde als Zahlungsmittel generierende Einheit identifiziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt werden.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstromprognosen aus vom Vorstand bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von sieben Jahren und einem Abzinsungssatz von 10,0% p. a. (Vorjahr: 10,6% p. a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem siebten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 2% p. a. (Vorjahr: 2% p. a.) extrapoliert. Der Vorstand ist der Ansicht, dass keine vernünftigerweise denkbare Veränderung der Grundannahmen, auf denen die Bestimmung des erzielbaren Betrags basiert, dazu führen würde, dass der kumulierte Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit deren kumulierten erzielbaren Betrag übersteigt.

In den immateriellen Vermögenswerten sind mit 43.259 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge enthalten. Die stillen Reserven werden aktuell mit planmäßig 1.968 TEUR p. a. abgeschrieben. Eine Überprüfung des Fair Value 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 neun als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Berlin, Frankfurt, Hannover, Köln/Düsseldorf, München und Regensburg verkauft. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr vier Immobilien in Berlin und München einzelprivatisiert.

Der Fair Value der verpfändeten Investment Property beträgt 374.104 TEUR (Vorjahr: 532.321 TEUR).

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet im Wesentlichen die 9,09%ige (Vorjahr: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS. Die folgende Übersicht zeigt die Eckdaten zu dem at-equity-bilanzierten assoziierten Unternehmen. Die Werte beziehen sich nicht auf die auf den PATRIZIA Konzern entfallenden Anteile, sondern beziehen sich auf das gesamte Unternehmen.

in TEUR	2012	2011
Gesamtvermögen	433.798	246.204
Gesamtverbindlichkeiten	191.528	59.255
Umsatzerlöse	22.196	2.985
Jahresergebnis	5.616	-110

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 440 TEUR (Vorjahr: -10 TEUR).

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet im Wesentlichen den 6,25%igen (Vorjahr: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, den 12,5%igen (Vorjahr: 0%) Anteil an der CARL A-Immo GmbH & Co KG (vormals: Blitz 12-544 GmbH & Co. KG), den 7,5%igen (Vorjahr: 0%) Anteil an der CARL HR GmbH & Co KG (vormals: Blitz 12-546 GmbH & Co. KG), die 28,3%ige (Vorjahr: 28,3%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG, den 10%igen (Vorjahr: 10%) Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH sowie die 30%ige (Vorjahr: 0%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH.

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 201 TEUR (Vorjahr: 237 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist, und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

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

4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

VORRÄTE

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	273.791	346.443
Immobilien in der Entwicklungsphase	72.129	61.086
	345.920	407.529

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

Zum 31. Dezember 2012 befanden sich zwei Immobilien in der Entwicklungsphase. 2012 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 85.214 TEUR (Vorjahr: 120.928 TEUR) veräußert. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertberichtigungen auf den Vorratsbestand (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

In der Berichtsperiode wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von 695 TEUR (Vorjahr: 940 TEUR) aktiviert.

Die Buchwerte der verpfändeten Vorräte betragen 343.444 TEUR (Vorjahr: 339.497 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 231.138 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

4.4 FINANZDERIVATE

Der Konzern benutzt diverse Zinssatz-Swaps und -Collars 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 eingestuftten Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr 11.028 TEUR (Vorjahr: 4.947 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2012 auf 511.671 TEUR (Vorjahr: 524.485 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –21.929 TEUR (Vorjahr: –31.454 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –244 TEUR (Vorjahr: –1.235 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von –39 TEUR (Vorjahr: –195 TEUR) direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 190 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 2012 auf 15.000 TEUR (Vorjahr: 60.000 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen 503 TEUR (Vorjahr: –2.249 TEUR).

Im Berichtsjahr wurden Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 781 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern (124 TEUR) erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Zum 31. Dezember 2012 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 –469 TEUR (Vorjahr: –1.331 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinssicherungsgeschäfte zu 66,0% im Jahr 2013 sowie zu 34,0% 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	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.449	9.893
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	78.186	50.114
	98.635	60.007

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

MIETFORDERUNGEN

in TEUR	2012	2011
Mietforderungen	616	225
davon < 90 Tage	72	225
davon > 90 Tage	544	0

Mietforderungen in Höhe von 616 TEUR (Vorjahr: 225 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 3.738 TEUR (Vorjahr: 4.388 TEUR) gekürzt.

Wesentlich beeinflusst wurden die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte durch Kaufpreisforderungen (+34.545 TEUR), Forderungen im Zusammenhang mit dem Projekt »Feuerbachstraße« (+9.460 TEUR), Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (-19.508 TEUR), sowie der Abrechnung von Asset-, Vertriebs- und Projektmanagementgebühren (+9.944 TEUR).

ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

in TEUR	2012	2011
Stand 01.01.	4.388	3.160
Zugänge	274	1.617
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-232	-46
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-692	-343
STAND 31.12.	3.738	4.388

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 1.830 TEUR (Vorjahr: 1.831 TEUR) verpfändet. Diese setzten 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 730 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 KONZERNBILANZ – PASSIVA

5.1 EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag 57.343 TEUR (Vorjahr: 52.130 TEUR) und ist in 57.343.000 (Vorjahr: 52.130.000) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012).

Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 14.335.750,00 Euro durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 bis zum 19. Juni 2017 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begeben werden.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 29.597.668 (Vorjahr: 26.871.953) Stückaktien, dies entspricht einem Anteil von 51,62% (Vorjahr: 51,55%), 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. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2012 hat sich die Kapitalrücklage um 5.218 TEUR vermindert.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

Unter den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR) ausgewiesen.

5.1.4 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH wurde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung als nicht-kontrollierende Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 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 -131 TEUR, sodass die Ergebnisuweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters -7 TEUR betrug.

5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
weniger als 1 Jahr	52.683	90.044
1 bis 2 Jahre	430.281	81.095
mehr als 2 bis 5 Jahre	38.090	522.213
mehr als 5 Jahre	0	0
GESAMT	521.054	693.352

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

FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2012	
	in TEUR	in %
2013	52.683	10,1
2014	430.281	82,6
2015	38.090	7,3
2016	0	0,0
GESAMT	521.054	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 Zinnsicherungsgeschäfte 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 519.670 TEUR (Vorjahr: 691.553 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

5.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2012 aktivisch	31.12.2012 passivisch	31.12.2011 aktivisch	31.12.2011 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	10.585	0	14.694
Vorräte	0	1.292	0	771
Derivate	3.550	0	5.333	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	609	0
Immaterielle Vermögenswerte PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	0	13.961	0	14.597
Wertpapiere PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	0	0	0	219
Schuldenkonsolidierung	889	1.470	0	1.269
Sonstige	187	560	5	102
	4.626	27.868	5.947	31.652
Saldierung	-4.626	-4.626	-5.338	-5.338
	0	23.242	609	26.314

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorträge, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums (maximal zwei Jahre) genutzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Gemäß IAS 12.24(b) hat der Konzern keine aktiven latenten Steuern auf die temporären Differenzen aus den Immobilien der Alte Haide Baugesellschaft mbH gebildet.

Ebenso wurden auf bestehende Verlustvorträge in der Alte Haide Baugesellschaft mbH in Höhe von 1.481 TEUR (Vorjahr: 1.629 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei zwei Gesellschaften (Vorjahr: eine Gesellschaft) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 31.481 TEUR (Vorjahr: 41.909 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 11.342 TEUR (Vorjahr: 9.411 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 vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Für die nach IAS 19 erstellten Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2012 Rechnungszinssätze von 2,78 – 3,0% (Vorjahr: 4,6%) 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 2012 wurde die Pensionsrückstellung mit 388 TEUR (Vorjahr: 371 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 26 TEUR (Vorjahr: 38 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 haben sich wie folgt entwickelt:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2012

in TEUR	01.01.2012	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2012
Sonstige Rückstellungen	1.092	1.479	39	1.053	1.479
	1.092				1.479

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

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie Schwerbehindertenabgabe.

Grundsätzlich ist bei den sonstigen 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	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.914	1.606
Anzahlungen	1.591	309
Sonstige Verbindlichkeiten	25.245	20.729
	28.750	22.644

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für nach dem Bilanzstichtag anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 11.716 TEUR (Vorjahr: 9.062 TEUR).

5.7 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 2.463 TEUR (Vorjahr: 2.847 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, daneben mit 4.598 TEUR (Vorjahr: 2.750 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften, Körperschaftsteuer aufgrund im Inland beschränkt steuerpflichtiger luxemburgischer Tochtergesellschaften in Höhe von 2.869 TEUR (Vorjahr: 4.579 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, sodass hier kein Ausfallrisiko besteht.

Die Bankguthaben werden bei bonitätsstarken Banken unterhalten und zum Zwecke der Risikostreuung auf viele Adressen verteilt.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen langfristige und kurzfristige Bankdarlehen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen. 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 und -Collars. 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 2012 war das Fremdkapital des Konzerns vollumfänglich (Vorjahr: 84%) abgesichert.

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 2012 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von 1.429 TEUR (Vorjahr: 9.372 TEUR) auf das Konzernergebnis und 151 TEUR (Vorjahr: 846 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von 1.382 TEUR (Vorjahr: 7.251 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie 127 TEUR (Vorjahr: 712 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Bei der Bestimmung der Effekte wurden bestehende bilanzielle Sicherungsbeziehungen mit ihren Merkmalen so einbezogen wie sie am Bilanzstichtag vorlagen.

Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

 Weitere Informationen auf Seite 122

Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe eines Verschuldungsgrads, der dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zur Summe aus modifiziertem Eigenkapital und Netto-Finanzschulden entspricht. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche Darlehen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Das modifizierte Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital abzüglich der nicht realisierten Gewinne.

KAPITALSTEUERUNG

in TEUR	2012	2011
Verzinsliche Darlehen	521.054	693.352
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	42.258	34.209
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-38.135	-31.828
Netto-Finanzschulden	525.177	695.733
Eigenkapital	336.387	310.075
Nicht realisierte Verluste	469	1.331
Summe modifiziertes Eigenkapital	336.856	311.406
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	862.033	1.007.139
Verschuldungsgrad	61%	69%

5.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Kredite und Forderungen	140.453	97.063
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	18.407	3.134

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

BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2012	2011
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	21.929	31.454
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	526.911	698.897
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	503	2.249

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2012	2011
Kredite und Forderungen	+699	+2.864
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	+6.557	+96
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Zinsaufwand)	-18.798	-16.851
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-13.101	-23.564
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Wertänderung)	+11.028	+4.947
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind - erfasst im Konzernergebnis	+1	+190

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 31.227 TEUR (Vorjahr: 38.864 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 4.257 TEUR (Vorjahr: 5.053 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 589 TEUR (Vorjahr: 588 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 639 TEUR (Vorjahr: 553 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 171 TEUR (Vorjahr: 367 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung der EWB in Höhe von 791 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR), Erträge aus Kostenweiterbelastungen von 1.716 TEUR (Vorjahr: 350 TEUR) sowie die Abrechnung von Transaktionsgebühren in Höhe von 2.736 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich zusammen aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.773 TEUR (Vorjahr: 3.579 TEUR), Projektentwicklungskosten in Höhe von 17.787 TEUR (Vorjahr: 5.639 TEUR), Renovierungskosten in Höhe von 14.988 TEUR (Vorjahr: 15.064 TEUR) sowie Nebenkosten in Höhe von 18.472 TEUR (Vorjahr: 21.220 TEUR).

6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2012	2011
Löhne und Gehälter	42.389	31.573
Sozialabgaben	5.172	4.099
	47.561	35.672

6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 2.573 TEUR (Vorjahr: 1.526 TEUR). Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH auf die Fondsverwaltungsverträge allokierten stillen Reserven enthalten. Die Abschreibung erfolgt, vorbehaltlich einer jährlichen Überprüfung auf Werthaltigkeit, mit jährlich 1.968 TEUR (Vorjahr: 1.968 TEUR).

6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2012	2011
Betriebsaufwendungen	9.031	6.536
Verwaltungsaufwendungen	12.660	10.506
Vertriebsaufwendungen	17.456	14.926
Übrige Aufwendungen	6.121	9.022
	45.268	40.990

6.8 FINANZERGEBNIS

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2012	2011
Zinsen auf Bankeinlagen	168	1.722
Erträge aus Wertpapieren	0	96
Wertänderungen Derivate	11.028	6.028
Übrige Zinsen	531	1.142
Finanzerträge	11.727	8.988
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-13.101	-23.564
Aufwand für Zinssicherungen	-18.798	-16.851
Wertänderungen Derivate	0	-889
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	-781	0
Übrige Finanzaufwendungen	-2.177	-2.414
Finanzaufwendungen	-34.857	-43.718
Finanzergebnis	-23.130	-34.730

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 531 TEUR (Vorjahr: 1.142 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	2012	2011
Tatsächliche Ertragsteuern	-5.761	-5.814
Latente Steuern	2.595	-599
	-3.166	-6.413

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	2012	2011
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	28.621	19.906
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	-8.822	-6.137
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	1.518	-1.326
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	2.974	1.360
Nichtansatz von Verlustvorträgen	0	-713
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	823	240
Periodenfremde Effekte	808	561
Sonstige	-467	-398
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-3.166	-6.413

6.10 ERGEBNIS JE AKTIE

ERGEBNIS JE AKTIE

	2012	2011
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	25.461.247	13.571.454
Anzahl ausgegebener Aktien	57.343.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	57.343.000	57.343.000
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)	0,44 EUR	0,24 EUR

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (52.130.000) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2011 derjenigen des Jahres 2012 entspricht.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012).

7 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Im PATRIZIA Konzern steuert und segmentiert die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 »Geschäftssegmente« wurden nach funktionalen Kriterien drei Segmente identifiziert: Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Spezialgeschäfte.

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Co-Investments, Fonds und weitere Dienstleistungen im Bereich der Wohnimmobilien. Es umfasst die PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH, die PATRIZIA Wohnen GmbH und die PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen 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 rund 6.000 Wohnungen (31. Dezember 2011: rund 7.500), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment WohnModul I (bspw. für Wohnungsprivatisierungen oder für den Ankauf von Wohnimmobilien) sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten.

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. 12.200 m² in Köln.

Die Tochtergesellschaften, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Spezialgeschäfte. Dazu gehören die PATRIZIA Alternative Investments GmbH, die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Sales GmbH. Im Segment werden insbesondere Dienstleistungen für Konzerngesellschaften, für die Co-Investments WohnModul I und Süddeutsche Wohnen GmbH (vormals: LBBW Immobilien GmbH) sowie für Dritte gebündelt. Die Provisionserlöse aus den Co-Investments (bspw. für das Property Management, für Globalverkäufe oder die Betreuung von Neubauprojekten) sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten. Auch die PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen werden in diesem Segment dargestellt.

Die konzerninternen, gesellschaftsübergreifenden Leistungen der Holding und alle Konsolidierungsbuchungen werden im Segment Corporate/Konsolidierung abgebildet, ferner die Aktivitäten nicht gesondert dargestellter Unternehmensbereiche. Dazu gehören im Wesentlichen die PATRIZIA Auslandsgesellschaften. 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 basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBIT, operatives EBIT, EBT sowie operatives EBT bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBIT 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 sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie den Abschreibungen. Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBIT erfolgt eine Bereinigung um nicht liquiditätswirksame Effekte. Zum einen betrifft dies die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH übergegangen sind, zum anderen die unrealisierten Wertänderungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Darüber hinaus werden die realisierten Wertänderungen von Investment Property hinzugerechnet.

Das EBT umfasst das EBIT zuzüglich des Ergebnisses aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen) und des Finanzergebnisses. Das operative EBT wird zusätzlich bereinigt um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente.

Zwischen den berichtspflichtigen Segmenten fallen Umsätze an. Diese konzerninternen Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

Auch wenn die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA inzwischen auf ausgesuchte europäische Regionen ausgeweitet wurde, wird der Großteil der Erlöse weiterhin im Inland generiert. Von der Darstellung eines geografischen Segments wird daher noch 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.

2012 (01.01. – 31.12.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien- Spezial- geschäfte	Corporate/ Konsoli- dierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	9.506	1.542	25.496	361	36.904
Mieterlöse	0	0	0	2	2
Erlöse aus Dienstleistungen	9.506	1.542	25.496	359	36.902
Konzerninterne Umsatzerlöse	19.657	630	5.000	-25.287	0
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	96.745	-	9.865	-	106.610
Mieterlöse	8.831	-	0	-	8.831
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	83.772	-	0	-	83.772
Verkaufserlöse Blockverkäufe	2.300	-	9.460	-	11.760
Sonstiges	1.842	-	405	-	2.247
Konzerninterne Umsatzerlöse	116	-	6	-123	0
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	53.345	1.954	-	-	55.299
Mieterlöse	32.540	1.371	-	-	33.911
Verkaufserlöse Blockverkäufe	10.702	0	-	-	10.702
Sonstiges	10.103	583	-	-	10.686
Konzerninterne Umsatzerlöse	145	94	-	-239	0
Fonds					
Außenumsatzerlöse	8.388	22.037	-	-	30.425
Erlöse aus Dienstleistungen	8.388	22.037	-	-	30.425
Konzerninterne Umsatzerlöse	1.025	148	-	-1.173	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	167.983	25.532	35.361	361	229.238
Mieterlöse	41.370	1.371	1	2	42.744
Erlöse aus Dienstleistungen	17.893	23.579	25.496	359	67.327
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	83.772	0	0	0	83.772
Verkaufserlöse Blockverkäufe	13.002	0	9.460	0	22.462
Sonstiges	11.945	583	405	0	12.933
Konzerninterne Umsatzerlöse	20.943	873	5.007	-26.823	0
Finanzerträge	14.360	787	2.632	-6.051	11.727
Finanzaufwendungen	-43.128	-3.665	-4.757	16.693	-34.857
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate	11.028	0	0	0	11.028
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-781	0	0	0	-781
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18	0	0	0	18
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-1.968	0	0	-1.968
Bewertung Fondsanteile	0	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	53.494	6.715	3.403	-18.873	44.739
Segmentergebnis EBT	25.180	3.837	7.834	-8.230	28.621
Segmentergebnis realisiertes operatives EBIT	77.044	8.683	3.403	-18.873	70.257
Segmentergebnis realisiertes operatives EBT	38.483	5.805	7.834	-8.230	43.892
Davon Ergebnis aus Beteiligungen¹	455	0	6.557	0	7.012
Segmentvermögenswerte	734.301	106.752	55.893	54.607	951.553
Davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	15.810	15.810
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	3.174	4.632	200	25.372	33.378
Segmentsschulden	-687.667	-64.623	-33.844	170.968	-615.166

¹ Inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen

98 IFRS-Konzernanhang

144 Anlage zum Konzernanhang

146 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

147 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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 realisiertes operatives EBIT	85.339	5.738	-2.873	-19.565	68.638
Segmentergebnis realisiertes operatives EBT	38.314	3.071	-4.903	-7.727	28.754
Davon Ergebnis aus Beteiligungen¹	-	-	-	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

¹ Inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen

8 ANGABEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cash Flow aus 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 1.830 TEUR (Vorjahr: 1.831 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 Bardividende 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. 2012 wurden insgesamt 66,9 TEUR (Vorjahr: 72 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 Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH übergegangen sind). Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes EBT adjusted veröffentlicht. 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 bzw. drei 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 2012 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 932 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 zweiten bzw. dritten 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 2012 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 6,26 EUR. Dies entspricht 148.990 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.135 TEUR (Vorjahr: 772 TEUR) an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2012 in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2011 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2012 ¹	148.990	932	0	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2011	249.618	1.563	976	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2010	196.439	1.229	613	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2009	97.725	0	335	335

¹ Entspricht der gebuchten Rückstellung für 120% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung ist dann möglich, wenn alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind. Dies wird erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2012 sein.

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

PERFORMING SHARE UNITS

in Stück	31.12.2012	31.12.2011
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	561.123	276.306
Gewährt für die Berichtsperiode	189.567	284.817
Verwirkt in der Berichtsperiode	57.917	0
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	97.725	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	595.047	561.123

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 Unternehmen 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.

PATRIZIA 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 51,62% 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, Markus Fischer, Jürgen Kolper und Martin Lemke als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 0,2%.

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 2012 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr: 532 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: 103 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. 2012 sind keine Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler (Vorjahr: 1 TEUR) angefallen.

9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

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

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands 2012 folgende Bezüge gewährt:

KURZFRISTIGE VERGÜTUNG 2012¹

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	75.562	12.000	202.674	650.236
Arwed Fischer	300.000	37.498	12.000	219.111	568.609
Klaus Schmitt	300.000	33.399	24.000	248.125	605.524
GESAMT	960.000	146.459	48.000	669.910	1.824.369

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2012

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

KURZFRISTIGE VERGÜTUNG 2011¹

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	310.000	24.407	12.000	229.484	575.891
Arwed Fischer	290.000	37.814	12.000	215.000	554.814
Klaus Schmitt	300.000	47.100	24.000	179.857	550.957
GESAMT	900.000	109.321	48.000	624.341	1.681.662

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2011

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

VARIABLE VERGÜTUNG MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	2012 ¹		2011 ²	
	Zeitwert bei Gewährung in EUR ³	Anzahl Performing Share Units ⁴	Zeitwert bei Gewährung in EUR ⁵	Anzahl Performing Share Units ⁴
Wolfgang Egger, Vorsitzender	101.337	32.310	114.742	31.397
Arwed Fischer	112.056	35.728	86.560	23.685
Klaus Schmitt	124.063	39.556	89.929	24.607
GESAMT	337.456	107.594	291.231	79.689

¹ Gewährt im Kalenderjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2011 nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

² Gewährt im Kalenderjahr 2011 für das Geschäftsjahr 2010 nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

³ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 3,45 Euro. Auszahlung 2014 bzw. 2015 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 bzw. 2014.

⁴ Wegen der 2012 ausgegebenen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 wurden die zugeteilten Performing Share Units im gleichen Verhältnis angepasst, um einen potenziellen Verwässerungseffekt zu kompensieren.

⁵ Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 4,02 Euro. Auszahlung 2013 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2012.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 63 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2012 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung		Variable Vergütung	
	2012	2011	2012 ¹	2011 ²
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	25.000	0	0
Harald Boberg	30.000	18.750	0	0
Manfred J. Gottschaller	30.000	18.750	0	0
GESAMT	100.000	62.500	0	0

¹ Seit Beginn des Geschäftsjahres 2012 erhält der Aufsichtsrat nur noch eine Festvergütung.

² Bis Ende 2011 wurde dem Aufsichtsrat eine variable Vergütung gewährt, die sich an der Höhe der ausgezahlten Dividende für das vergangene Geschäftsjahr orientierte. Da für das Geschäftsjahr 2011 auf eine Dividendenzahlung verzichtet wurde, entfiel die Grundlage für eine erfolgsabhängige Vergütung.

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	
2013	2.985
2014 – 2017	8.976
2018 und später	2.891
	14.852

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 1.228 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 2013 auf 1.405 TEUR, für 2014 auf 1.157 TEUR und für 2015 auf 1.098 TEUR.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2012 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 529 (Vorjahr: 455) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2012 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 407 TEUR (Vorjahr: 343 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen sowie 4 TEUR (Vorjahr: 15 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 17. Dezember 2012 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 11. März 2013 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

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 11. März 2013



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

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 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	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	125.545,79	12.852,46
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	10.841,41	-619,90
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	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware/USA	100	-9.623,16 ²	-7.950,57 ²
PATRIZIA Nordics A/S	Kopenhagen	100	-66.130,58 ³	-143.796,04 ³
PATRIZIA Projekt 700 GmbH	Augsburg	100	42.300,00	-200,00
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	40.549,09	12.550,00
Carl HR Verwaltungs GmbH	München	100	25.669,89	669,89
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	25.477,86	477,86
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	25.701,39	701,39
Carl Carry Verwaltungs GmbH	München	100	25.699,69	699,69
Blitz 12-571 GmbH	München	100	25.000,00	0,00
Carl HR AcquiCo GmbH	München	100	25.161,15	1.038,63

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

² Beträge aus 2011

³ Vorläufiger Abschluss

98 IFRS-Konzernanhang

144 Anlage zum Konzernanhang

146 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

147 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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	499.238,48	474.238,48
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	49.351,90	1.918,01
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.283.535,07	4.535,47
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	140.807.598,71	1.271.461,49
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.152.699,83	101.654,57
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.340.561,50	281.872,33
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	86.720,59	354,52
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	9.144.034,37	61.463,62
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	710.218,63	10.244,16
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	18.668.613,97	1.211.702,95
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	-48.174.044,57	29.810.838,94
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-4.686.361,93	-1.610.842,47
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	-358.291,06	467.295,24
F40 GmbH	Augsburg	94,9	10.474.320,23	252.491,26
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	10.175,33	-2.276,99
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-701.301,14	-12.904,15
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-1.169.999,22	-159.364,64
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	6.011.071,41	5.273.358,32
PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH ¹	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	44.532,52	886,76
PATRIZIA Facility Management GmbH ²	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Scandinavia AB	Stockholm	100	12.012,55 ³	4.969,53 ³
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt	30	27.452,13	2.502,13
Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG	Frankfurt	28,3	575.595,62	-115.254,38

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.

³ Vorläufiger Abschluss

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
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	9,09	183.338.585,37	5.544.389,01

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 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 11. März 2013

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lö er
Wirtschaftsprüfer

Stadter
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO