

66 Bilanz  
68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung  
69 Gesamtergebnisrechnung  
70 Kapitalflussrechnung  
71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

---

# *Konzernabschluss*

---

# Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2013

## AKTIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	41.904	43.259
Software	4.1.3	8.698	7.553
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	229.717	374.104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	4.765	3.479
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	18.295	15.810
Beteiligungen	4.1.7	80.074	18.407
Ausleihungen	4.1.8	5.814	0
Langfristige Steueransprüche	4.2	159	201
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>390.036</b>	<b>463.423</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	4.3	309.203	345.920
Wertpapiere		96	60
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	5.582	5.380
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	82.262	98.635
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	105.536	38.135
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>502.679</b>	<b>488.130</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>892.715</b>	<b>951.553</b>

66 Bilanz
68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
69 Gesamtergebnisrechnung
70 Kapitalflussrechnung
71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

## PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	63.077	57.343
Kapitalrücklage	5.1.2	204.897	210.644
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	1.398	1.556
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-31	-469
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	500	0
Konzernbilanzgewinn		104.135	66.808
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>374.481</b>	<b>336.387</b>
<b>B. Schulden</b>			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	22.933	23.242
Langfristige Finanzderivate	4.4	0	16.363
Pensionsverpflichtungen	5.4	534	388
Langfristige Bankdarlehen	5.2	0	302.004
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	80.849	3.417
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>104.316</b>	<b>345.414</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	321.634	219.050
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	2.819	6.069
Sonstige Rückstellungen	5.6	1.719	1.479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.7	75.759	28.750
Steuerschulden	5.8	11.987	14.404
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>413.918</b>	<b>269.752</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>892.715</b>	<b>951.553</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Konzernanhang	2013	2012
Umsatzerlöse	6.1	217.398	229.238
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	19.133	16.916
Bestandsveränderungen	6.2	-36.717	-61.609
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	8.064	11.566
<b>Gesamtleistung</b>		<b>207.878</b>	<b>196.111</b>
Materialaufwand	6.4	-58.314	-54.020
Personalaufwand	6.5	-65.733	-47.561
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	17	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-58.992	-45.268
<b>EBITDA</b>		<b>24.856</b>	<b>49.280</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.6	-6.107	-4.541
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>		<b>18.749</b>	<b>44.739</b>
Erträge aus Beteiligungen	6.8	32.122	6.557
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	658	455
Finanzerträge	6.9	20.520	11.727
Finanzaufwendungen	6.9	-32.424	-34.857
Währungsergebnis	2.5/6.9	-26	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>39.599</b>	<b>28.621</b>
Ertragsteuern	6.10	-2.431	-3.166
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>37.168</b>	<b>25.455</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	6.11	0,59	0,40
<b>Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		37.327	25.462
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-159	-7
		<b>37.168</b>	<b>25.455</b>

66	Bilanz
68	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
69	Gesamtergebnisrechnung
70	Kapitalflussrechnung
71	Eigenkapitalveränderungsrechnung

# Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	2013	2012
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>37.168</b>	<b>25.455</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	500	0
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	276
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	438	586
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>38.106</b>	<b>26.317</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	38.265	26.324
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-159	-7
	<b>38.106</b>	<b>26.317</b>

# Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	2013	2012
Konzernergebnis nach Steuern	37.168	25.455
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	2.431	3.166
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	32.424	34.857
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-1.653	-1.025
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.107	4.541
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17	-18
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.133	-16.916
Veränderung der latenten Steuern	-377	-2.520
Veränderung Pensionsverpflichtungen	146	17
Nicht liquiditätswirksames Ergebnis aus der Derivatebewertung	-19.525	-10.316
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	53.394	23.405
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	124.023	9.391
Gezahlte Zinsen	-30.567	-32.739
Erhaltene Zinsen	477	170
Ertragsteuerzahlungen	-5.110	-4.613
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>179.788</b>	<b>32.855</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7.183	-5.563
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	169.428	178.325
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.891	-3.174
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-61.676	-15.273
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-1.818	-8.560
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-5.814	0
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>87.046</b>	<b>145.755</b>
Darlehensaufnahmen	93.314	25.940
Darlehensstilgungen	-292.734	-198.238
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-13	-5
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-199.433</b>	<b>-172.303</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>67.401</b>	<b>6.307</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	38.135	31.828
Finanzmittelfonds 31.12.	105.536	38.135

66 Bilanz
68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
69 Gesamtergebnisrechnung
70 Kapitalflussrechnung
71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

# Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Währungsumrechnung	Konzerngewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nichtkontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2012	52.130	215.862	-1.331	505	0	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							
Aufwand im Zusammenhang 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	0	66.808	334.831	1.556	336.387
Stand 01.01.2013	57.343	210.644	-469	505	0	66.808	334.831	1.556	336.387
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			438		500		938		938
Ausgabe von Gratisaktien	5.734	-5.734							
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-13					-13		-13
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter								1	1
Periodenergebnis						37.327	37.327	-159	37.168
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			438				38.265	-159	38.106
<b>STAND 31.12.2013</b>	<b>63.077</b>	<b>204.897</b>	<b>-31</b>	<b>505</b>	<b>500</b>	<b>104.135</b>	<b>373.083</b>	<b>1.398</b>	<b>374.481</b>

---

---



74	IFRS-Konzernanhang
126	Anlage zum Konzernanhang
128	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
129	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

# *Konzernanhang*

	IFRS-Konzernanhang
74	Allgemeine Angaben
74	1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
77	2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
82	3. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
93	4. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
100	5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
108	6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
112	7. Segmentberichterstattung
119	8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
119	9. Sonstige Erläuterungen
125	10. Erklärung des Vorstands
126	Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes
128	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
129	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

# IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2013

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 11,8 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

## 1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 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« bernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses waren die folgenden Standards und Interpretationen veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

- I IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- I IFRIC 20 – »Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009–2011 (Änderungen in IAS 12 – »Sachanlagen« und IAS 32 – »Finanzinstrumente: Darstellung«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)

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

- I Änderung von IAS 1 – »Darstellung des Abschlusses« (Änderung im Hinblick auf die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen)
- I Änderung von IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer« (umfassende Überarbeitung des Standards; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- I 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)

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

- I 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)

Aus den ab dem laufenden Geschäftsjahr neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

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 2017 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 ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I IFRS 14 – »Regulatorische Abgrenzungsposten« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012 (Änderungen in IFRS 2 – »anteilsbasierte Vergütungen«, IFRS 3 – »Unternehmenszusammenschlüsse«, IFRS 8 – »Geschäftssegmente«, IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts«, IAS 16 – »Sachanlagen«, IAS 24 – »Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen« und IAS 38 – »Immaterielle Vermögenswerte«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013 (Änderungen in IFRS 1 – »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards«, IFRS 3 – »Unternehmenszusammenschlüsse«, IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« und IAS 40 – »Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRIC 21 – »Abgaben« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)

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

- I Änderung von IAS 27 – »Separate Abschlüsse« (Eliminierung der Konsolidierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I Änderung von IAS 28 – »Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures« (Aufnahme von Regelungen zur Bilanzierung von Joint Ventures; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)

- I    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)
- I    Änderung von IFRS 9 – »Finanzinstrumente« und IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« (Änderungen zum verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I    Änderung von IFRS 9 – »Finanzinstrumente«, IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« und IAS 39 – »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« (Ergänzungen hinsichtlich der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I    Änderung IAS 39 – »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« (Ergänzungen hinsichtlich der Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I    Änderungen an IFRS 10 – »Konzernabschlüsse«, IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« und IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (Klarstellungen zu bestimmten Übergangsvorschriften bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I    Änderungen an IFRS 10 – »Konzernabschlüsse«, IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« und IAS 27 – »Separate Abschlüsse« (Einführung einer Ausnahme von der Pflicht zur Konsolidierung von Tochterunternehmen für Investmentgesellschaften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I    Änderung an IAS 36 – »Wertminderung von Vermögenswerten« (Korrektur hinsichtlich bestimmter Anhangangaben, resultierend aus der Verabschiedung von IFRS 13; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I    Änderung an IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer« (Änderung in Bezug auf Beiträge von Arbeitnehmern oder dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)

Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung des IFRS 9 kann noch keine Einschätzung vorgenommen werden, da derzeit noch detaillierte Analysen durchgeführt werden. Von den übrigen genannten Standards erwarten wir keine signifikanten Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

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 und der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH – jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

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

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbar Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 65 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 Aktiengesellschaft 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 dieser 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

### Erwerb der Tamar Capital Group Ltd. (umfirmiert in PATRIZIA UK Ltd.)

Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum 22. April 2013 100% der stimmberechtigten Anteile der Tamar Capital Group Ltd. erworben.

Die Tamar Capital Group Ltd. ist eine in London ansässige Immobilieninvestment- und Asset-Management-Gesellschaft. Die Tamar Capital Group Ltd. ist derzeit neben ihrem Heimatmarkt auf dem deutschen, französischen, skandinavischen und belgischen Markt tätig und konzentriert sich auf Light Industrial-, Handels- und Büroimmobilien. Der zur Gruppe gehörende Tamar European Industrial Fund ist an der Londoner Börse gelistet.

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Ltd. verfolgt die PATRIZIA Immobilien AG die strategische Zielsetzung, ihre Geschäftstätigkeit im europäischen Ausland auszuweiten und sich damit zum führenden, vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa zu entwickeln. Der Erwerb der Tamar Capital Group Ltd. bietet dabei die Möglichkeit, die Präsenz der PATRIZIA Immobilien AG in verschiedenen europäischen Kernmärkten, so insbesondere im Vereinigten Königreich und Frankreich, zu verstärken und das Serviceangebot, die Investorenbindung sowie das betreute Investitionsvolumen im Bereich Gewerbeimmobilien europaweit deutlich auszubauen. Von der Integration der Tamar-Gruppe in den PATRIZIA Konzern werden darüber hinaus neben den strategischen Aspekten der Marktpositionierung erhebliche Synergien in den Bereichen Immobilien-Know-How, europäischer Markt und Service erwartet.

### Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Tamar Capital Group Ltd. stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
<b>Vermögenswerte</b>	
Lizenzen	121
Kundenverträge (Asset Management)	1.105
Forderungen aus Mezzanine Loan	331
Sachanlagen	53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	522
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	626
Übrige Vermögenswerte	524
	<b>3.282</b>
<b>Schulden</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65
Übrige Verbindlichkeiten	1.102
Rückstellungen	219
Latente Steuerschulde	368
	<b>1.754</b>
<b>Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>1.528</b>
Unterschiedsbetrag aus dem Unternehmenserwerb	-933
<b>GESAMTE GEGENLEISTUNG</b>	<b>595</b>

**74 IFRS-Konzernanhang**

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Im Rahmen des Erwerbes der TAMAR Gruppe wurde ein Badwill in Höhe von 933 TEUR realisiert, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Dieser Badwill ergibt sich als der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und erworbenem Nettovermögen bewertet zum beizulegenden Zeitwert. Ursächlich für den realisierten Badwill war der bezahlte Kaufpreis, der letztlich das Ergebnis aus den geführten Kaufvertragsverhandlungen darstellt.

Die neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden gem. IFRS 3 autonom, d. h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften bestimmt.

Stille Reserven wurden in einer Forderung aus einem Mezzanine Loan sowie in den erworbenen Asset-Management-Verträgen und Lizenzen identifiziert. Weitere materielle und immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens separat angesetzt werden müssten, wurden nicht identifiziert.

Der beizulegende Zeitwert und Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich auf 522 TEUR. Keine der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist zum Erwerbszeitpunkt wertgemindert und die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringbar.

Die Erlöse der erworbenen Tamar Gruppe betragen für den Zeitraum ab Erwerbszeitpunkt anteilig 3.554 TEUR. Die Unternehmensgruppe steuerte damit einen Verlust in Höhe von 1.400 TEUR zum Konzernergebnis bei.

Unter der Annahme eines Erwerbszeitpunktes zum Beginn des Geschäftsjahres, erwirtschaftete die Tamar Gruppe Umsatzerlöse von 4.482 TEUR und damit einen Verlust in Höhe von 1.779 TEUR.

**Gegenleistung**

Die Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) für die durch die PATRIZIA Immobilien AG erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	
Cash-Zahlung	264
Verbindlichkeit aus bedingter Gegenleistung	331
<b>GESAMTE GEGENLEISTUNG</b>	<b>595</b>

Als Teil der Kaufvereinbarung mit den früheren Eigentümern der Tamar Capital Group Ltd. wurde eine bedingte Gegenleistung vereinbart. Demnach verpflichtet sich die PATRIZIA Immobilien AG zu weiteren Zahlungen an die früheren Eigentümer, wenn ein Unternehmen (inkl. deren Tochterunternehmen), an welchem die PATRIZIA Immobilien AG die Anteile von der Tamar Capital Group Ltd. übernimmt, abgewickelt oder liquidiert wird. Die Abwicklung bzw. Liquidation wird ca. 24 Monate nach dem Erwerbszeitpunkt erwartet. In diesem Fall kommt es zu Zahlungen an die früheren Eigentümer in Höhe der anteiligen Erlöse aus Objektveräußerungen nach Abzug von Verbindlichkeiten und Steuern. Zum Erwerbszeitpunkt wurde der beizulegende Zeitwert der bedingten Gegenleistung auf 331 TEUR geschätzt.

Die Transaktionskosten in Höhe von 326 TEUR wurden als Aufwand verbucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

### **Weitere Angaben zum Unternehmenserwerb**

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Limited, London (umfirmiert in PATRIZIA UK Ltd.), wurden nachfolgende Gesellschaften zusätzlich in den Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG aufgenommen:

- | Tamar Capital Partners Limited, Swindon (umfirmiert in PATRIZIA Capital Partners Ltd.)
- | Tamar Capital Partners GmbH, Berlin (verschmolzen auf die PATRIZIA Deutschland GmbH)
- | Tamar Capital France Limited, Edinburgh
- | Tamar Capital Partners S.A.S., Paris (umfirmiert in PATRIZIA France S.A.S.)
- | Tamar Financial Services Limited, Edinburgh (umfirmiert in PATRIZIA Financial Services Ltd.)
- | Tamar Asset Management Limited, Edinburgh (umfirmiert in PATRIZIA Asset Management Ltd.)

### **Weitere Unternehmensgründungen**

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management COOP S.A., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist das Ankaufen bzw. Halten von Beteiligungen in jeder Form sowie von Verbriefungen jeder Art, das Halten derselben als Investitionen sowie der Handel davon in jeder Form.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management SCS, Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 639 GBP. Zweck der Gesellschaft ist das Beteiligen an nicht börsennotierten Gesellschaften sowie von Verbriefungen jeder Art, ebenso wie die Verwaltung, Kontrolle und Entwicklung solcher Investitionen mit dem Hauptziel der indirekten Investition in Immobilien sowie deren Verwaltung.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 14. März 2013 die Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG, Frankfurt, gegründet. Das Festkapital der Gesellschaft betrug zunächst 1 TEUR und wurde am 22. Mai 2013 auf 1 Mio. Euro erhöht. Zweck der Gesellschaft ist die Gründung, der Erwerb von und die direkte und/oder indirekte Beteiligung an Gesellschaften, deren alleiniger Zweck die Bebauung und Verwaltung von Immobilien ist.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 2. April 2013 die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 125 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist die Gründung und Verwaltung von einem oder mehreren luxemburgischen, spezialisierten Investmentfonds.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 10. Juli 2013 die SENECA TopCo S.à r.l., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12,5 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist das Kaufen und Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften, Gewähren von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften sowie der Kauf und die Entwicklung von Immobilien.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 17. September 2013 die PATRIZIA Ireland Ltd., Dublin, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 8.360 GBP. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Irland.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Nordics A/S hat am 17. Dezember 2013 die PATRIZIA Fund Management A/S, Kopenhagen, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 500.000 DKK. Zweck der Gesellschaft ist die Initiierung, Administration und das Management von Vehikeln.



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

## 2.3 EINBEZIEHUNG GEMEINSCHAFTLICHER UND ASSOZIIERTER UNTERNEHMEN MITTELS DER EQUITY-METHODE

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

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

#### **2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG UND ZWISCHENERGEBNISELIMINIERUNG**

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

#### **2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwhrungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nichtmonetre Posten, die zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Die Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochtergesellschaften, deren funktionale Währung nicht Euro und somit nicht der Konzern – Darstellungswhrung entspricht, erfolgt mit der modifizierten Stichtagsmethode. Danach werden Vermögenswerte und Schulden zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Erträge und Aufwendungen sind zum Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles umzurechnen. Die sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

### **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 Ablauf der Nutzungsdauer bzw. 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 sowie solche, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der heutigen PATRIZIA UK Ltd. 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. Da deren Verlauf im Vorhinein nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

### 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. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll 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. Im Falle, dass der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist, erfolgt eine Wertaufholung. 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 unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verwendung, die der höchsten und besten Verwendung entspricht. Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

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.

Bei der Ermittlung dieses fiktiven Marktwerts werden innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zwei Teilportfolien getrennt voneinander bewertet.

Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2013 erfolgreich fortgeführt und erweitert. Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Kufertypen, sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Aufgrund der qualitativen Ausgestaltung ist die Bewertung daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Entry Prices im Sinne des IFRS 13; demnach ist in diesem Fall kein Abzug von erwerberseitigen Transaktionskosten erforderlich.

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 49.592 m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.858 Euro je m<sup>2</sup> zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ndert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 Euro, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 4.959 TEUR wider).

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nicht zur Privatisierung vorgesehenen sind, basiert auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (International Valuation Standard, Concepts/Principles No. 9.2.1.3 – Income Capitalisation Approach; RICS Valuation Standards PS 3.3 – Market Value) auf Grundlage von abgezinnten künftigen Einnahmeberschssen nach der Investment-Methode (Core Value und Topslice) – (IAS 40.46 (c)).

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

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

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

Bei der Bewertung wurden objektspezifische Leerstandsquoten zwischen 0% und 17% angenommen, die im Wesentlichen Einfluss auf die angenommene verbleibende Vertragslaufzeit haben. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 7–10 Euro p. a./m<sup>2</sup> Wohnfläche und durchschnittlich 15–20 Euro p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 1,95–4,82% der Mieteinnahmen sowie das Mietausfallwagnis mit 2% der Mieteinnahmen angesetzt. Die verwendeten Kapitalisierungszinssätze beliefen sich zwischen 4,5–6,25%.

Bei den im Rahmen des Core Value und Topslice Verfahrens verwendeten Inputfaktoren handelt es sich im Wesentlichen, mit Ausnahme der in die Bewertung einfließenden Marktmiete (Stufe 2 der Bewertungshierarchie), um unternehmensspezifische, nicht am Markt beobachtbare Bewertungsparameter (Stufe 3 der Bewertungshierarchie). Die Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13, insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.

In der folgenden Übersicht werden die Sensitivitäten für die bedeutendsten Inputfaktoren mit Einfluss auf den Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien quantifiziert:

Inputfaktoren	Einheit	Veränderung	Sensitivität in Mio. Euro
Marktmiete	in %	+/-5	+7,0/-6,8
Kapitalisierungszinssatz	in %	+/-5 Basispunkte	-5,9/+6,7

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 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 Renovierungsttigkeiten. 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.

### 3.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.10 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.

### **3.11 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.



### 3.12 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.

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

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

### **3.14 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.

### **3.15 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.

### **3.16 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.

### 3.17 STEUERN

#### **Tatsächliche Ertragsteuern**

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

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

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

#### **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.

### **3.18 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 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.

### **3.19 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.

### **3.20 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:

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

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

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück inwohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

## 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:

#### 4.1.1 GESCHÄFTS- UND FIRKENWERT

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>610</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>610</b>
Zugänge	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>610</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>610</b>

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.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstrom-Prognosen aus vom Vorstand bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von sieben Jahren und einem Abzinsungssatz von 7,08% p. a. (Vorjahr: 10,0% p. a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem siebten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 1% 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.

#### 4.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen <sup>1</sup>	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>47.195</b>	<b>3.936</b>	<b>43.259</b>	<b>47.195</b>	<b>1.968</b>	<b>45.227</b>
Zugänge	1.232	2.587	0	0	1.968	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>48.427</b>	<b>6.523</b>	<b>41.904</b>	<b>47.195</b>	<b>3.936</b>	<b>43.259</b>

<sup>1</sup> Die Abweichung zur in der GuV gebuchten Abschreibung 2013 resultiert aus Währungsumrechnungen

In den immateriellen Vermögenswerten sind mit 41.290 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge sowie mit 614 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA UK Ltd. (vormals Tamar Capital Group Ltd.) aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge enthalten. Die stillen Reserven werden aktuell mit planmäßig 2.452 TEUR p. a. abgeschrieben. Eine Überprüfung des Fair Value hat einen zusätzlichen Abwertungsbedarf in Höhe von 135 TEUR ergeben.

#### 4.1.3 SOFTWARE

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>10.403</b>	<b>2.850</b>	<b>7.553</b>	<b>6.706</b>	<b>1.426</b>	<b>5.280</b>
Zugänge	2.938	1.793	0	4.332	1.455	0
Abgänge	0	0	0	-635	-31	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>13.341</b>	<b>4.643</b>	<b>8.698</b>	<b>10.403</b>	<b>2.850</b>	<b>7.553</b>

#### 4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

##### ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013	2012
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
<b>Fair Value</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>374.104</b>	<b>532.321</b>
Zugang Vermögenswerte	5.891	3.174
Abgang Vermögenswerte	-150.295	-161.409
Positive Marktwertänderungen	16.893	7.385
Negative Marktwertänderungen	-16.876	-7.367
<b>Stand 31.12.</b>	<b>229.717</b>	<b>374.104</b>

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 elf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Berlin, Hannover, Dresden, München und Potsdam verkauft.

Im Geschäftsjahr wurde ein Objekt in Höhe von 19.282 TEUR von der Bewertung nach Investment Methode in die Vergleichswertbewertung überführt, da sich durch die vorliegenden Vergleichspreise aus bereits getätigten Abverkäufen einzelner Einheiten beobachtbare Inputfaktoren ableiten lassen.

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 1.768 EUR (Vorjahr: 1.857 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Multiplikator von 15 (Vorjahr: 17) bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2013.

Der Fair Value der verpfändeten Investment Property beträgt 229.717 TEUR (Vorjahr: 374.104 TEUR).

#### 4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	7.617	4.138	3.479	6.728	3.966	2.762
Zugänge	3.134	1.728	0	2.037	1.118	0
Abgänge	-601	-481	0	-1.148	-946	0
Stand 31.12.	10.150	5.385	4.765	7.617	4.138	3.479

#### 4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
Stand 01.01.	15.379	431	15.810	6.818	-9	6.809
Zugänge	1.827	658	0	8.561	440	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	17.206	1.089	18.295	15.379	431	15.810

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	2013	2012
Gesamtvermögen	660.779	433.798
Gesamtverbindlichkeiten	357.301	191.528
Umsatzerlöse	30.914	22.196
Jahresergebnis	9.881	5.616

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 658 TEUR (Vorjahr: 440 TEUR).

## 4.1.7 BETEILIGUNGEN

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>18.407</b>	<b>0</b>	<b>18.407</b>	<b>3.134</b>	<b>0</b>	<b>3.134</b>
Zugänge	61.676	0	0	15.273	0	0
Abgänge	9	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>80.074</b>	<b>0</b>	<b>80.074</b>	<b>18.407</b>	<b>0</b>	<b>18.407</b>

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2012: 6,25%)
- | CARL A-Immo GmbH & Co. KG 12,5% (31. Dezember 2012: 12,5%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2012: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2012: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2012: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2012: 0%)
- | Winnersh Holdings LP 4,9% (31. Dezember 2012: 0%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2012: 0%)
- | GBW AG 5,1% (31. Dezember 2012: 0%)

Wesentliche Zugänge des Geschäftsjahres sind die Beteiligung an der GBW AG (48.978 TEUR), an der Seneca Holdco S.à r.l. (5.046 TEUR), an der Plymouth Sound Holdings LP (1.412 TEUR) und an der Winnersh Holdings LP 4,9% (3.536 TEUR).

## 4.1.8 AUSLEIHUNGEN

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	5.814	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.814</b>	<b>0</b>	<b>5.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In Zusammenhang mit dem Co-Investment GBW wurden Darlehen in Höhe von 3.069 TEUR und in Zusammenhang mit dem Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP wurden Darlehen in Höhe von 2.745 TEUR gewährt.



## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 159 TEUR (Vorjahr: 201 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	31.12.2013	31.12.2012
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	216.216	273.791
Immobilien in der Entwicklungsphase	92.987	72.129
	<b>309.203</b>	<b>345.920</b>

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

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich vier Immobilien in der Entwicklungsphase. 2013 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 68.844 TEUR (Vorjahr: 85.214 TEUR) veräußert.

In der Berichtsperiode wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von 1.235 TEUR (Vorjahr: 695 TEUR) aktiviert.

Die Buchwerte der verpfändeten Vorräte betragen 280.670 TEUR (Vorjahr: 343.444 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 76.274 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 19.525 TEUR (Vorjahr: 11.028 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuftten Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf 483.930 TEUR (Vorjahr: 511.671 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen -2.819 TEUR (Vorjahr: -21.929 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –122 TEUR (Vorjahr: –244 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von –19 TEUR (Vorjahr: –39 TEUR) direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung berücksichtigt.

Nachdem sämtliche sicherungseffektiven Derivate im Geschäftsjahr 2013 abgelaufen sind, beläuft sich das Nominalvolumen der sicherungseffektiven Derivate zum 31. Dezember 2013 auf 0 TEUR (Vorjahr: 15.000 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen ebenfalls 0 TEUR (Vorjahr: 503 TEUR).

Im Berichtsjahr wurden Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 433 TEUR (Vorjahr: 781 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern (68 TEUR) erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Zum 31. Dezember 2013 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 –31 TEUR (Vorjahr: –469 TEUR). Es wird erwartet, dass die bestehenden Zinssicherungsgeschäfte zu 100% 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	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.339	20.449
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	63.923	78.186
	<b>82.262</b>	<b>98.635</b>

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

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

##### **MIETFORDERUNGEN**

in TEUR	2013	2012
<b>Mietforderungen</b>	<b>628</b>	<b>616</b>
davon < 90 Tage	308	72
davon > 90 Tage	320	544

Mietforderungen in Höhe von 628 TEUR (Vorjahr: 616 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

**74 IFRS-Konzernanhang**

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 21.078 TEUR (Vorjahr: 24.187 TEUR) sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 2.739 TEUR (Vorjahr: 3.738 TEUR) auf einen Bilanzwert von 18.339 TEUR (Vorjahr: 20.449 TEUR) gekürzt.

Wesentlich beeinflusst wurden die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte durch einen Rückgang der Kaufpreiskorderungen um 15.103 TEUR und einen Anstieg der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, um 6.279 TEUR.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

**ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN**

in TEUR	2013	2012
<b>Stand 01.01.</b>	<b>3.738</b>	<b>4.388</b>
Zugänge	6	274
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-597	-232
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-408	-692
<b>STAND 31.12.</b>	<b>2.739</b>	<b>3.738</b>

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 1.400 TEUR (Vorjahr: 1.830 TEUR) verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1.000 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zugunsten der R+V Versicherung verpfändet. Der Avalkredit dient der Hinterlegung einer Zahlungsbürgschaft, die von der Bank im Zusammenhang mit dem Projekt »Wasserturm, Sternschanze« gegenüber dem Generalunternehmer abgegeben wurde. Nachdem ein Schiedsgerichtsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Dauer der weiteren Verpfändung nicht abschließend beurteilt werden.

300 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung einer Bürgschaft in Höhe von 1.514 TEUR verpfändet. Für den sonstigen Bürgschaftsrahmen (3.559 TEUR) bei der Zurich Versicherung, welcher ebenfalls für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden kann, ist keine Barunterlegung erforderlich.

Die Verpfändung eines Kontoguthabens in Höhe von 100 TEUR zur Sicherung eines Zinssicherungsgeschäftes zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) wurde aufgehoben.

Darüber hinaus bestehen Kaufpreiseingangskonten in Höhe von 21.704 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), die nach § 6 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zweckgebunden sind.

## **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 63.077.300 Euro (Vorjahr: 57.343.000 Euro) und ist in 63.077.300 (Vorjahr: 57.343.000) 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 Euro durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 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 32.557.435 (Vorjahr: 29.597.668 Stückaktien), dies entspricht einem Anteil von 51,62% (Vorjahr: 51,62%), 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 2013 hat sich die Kapitalrücklage um 5.747 TEUR (Vorjahr: 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-kontrollierender Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 878 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1% des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft ein Ergebnis in Höhe von -3.119 TEUR, sodass die Ergebniszueweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters -159 TEUR betrug.

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**5.2 BANKDARLEHEN**

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

**BANKDARLEHEN**

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
bis zu 1 Jahr	284.857	52.683
mehr als 1 bis 2 Jahre	36.777	430.281
mehr als 2 bis 5 Jahre	0	38.090
mehr als 5 Jahre	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>321.634</b>	<b>521.054</b>

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

**FÄLLIGKEITSPROFIL**

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2013	
	in TEUR	in %
2014	284.857	88,6
2015	36.777	11,4
<b>GESAMT</b>	<b>321.634</b>	<b>100</b>

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 Konzernabschlusserstellung).

Für die Bankdarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf 321.634 TEUR (Vorjahr: 519.670 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	31.12.2013 aktivisch	31.12.2013 passivisch	31.12.2012 aktivisch	31.12.2012 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	7.276	0	10.585
Vorräte	0	1.232	0	1.292
Derivate	446	0	3.550	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	0	13.326	0	13.961
Wertpapiere PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	0	0	0	0
Schuldenkonsolidierung	881	1.477	889	1.470
Sonstige	1.774	2.723	187	560
	<b>3.101</b>	<b>26.034</b>	<b>4.626</b>	<b>27.868</b>
Saldierung	-3.101	-3.101	-4.626	-4.626
	<b>0</b>	<b>22.933</b>	<b>0</b>	<b>23.242</b>

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 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 654 TEUR (Vorjahr: 1.481 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei zwei Gesellschaften (Vorjahr: zwei Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 26.984 TEUR (Vorjahr: 31.481 TEUR), auf welche aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden, soweit aufrechenbar, grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 9.861 TEUR (Vorjahr: 11.342 TEUR).

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**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 2013 Rechnungszinssätze von 2,94–3,7% (Vorjahr: 2,78–3,0%) 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 2005 G). Zum 31. Dezember 2013 wurde die Pensionsrückstellung mit 534 TEUR (Vorjahr: 388 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 84 TEUR (Vorjahr: 26 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.

Im aktuellen Geschäftsjahr beträgt der Arbeitgeberzuschuss zur Rentenversicherung 2.726 TEUR.

**5.5 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Die Langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) sowie aus der langfristigen Komponente des unter 9.2 näher beschriebenen Führungskräftebeteiligungsmodells.

**5.6 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

**SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2013**

in TEUR	01.01.2013	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2013
Sonstige Rückstellungen	1.479	1.719	186	1.293	1.719
	<b>1.479</b>				<b>1.719</b>

**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
	<b>1.092</b>				<b>1.479</b>

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.

### 5.7 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

#### **KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.237	1.914
Anzahlungen	37.930	1.591
Sonstige Verbindlichkeiten	35.592	25.245
	<b>75.759</b>	<b>28.750</b>

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.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Kaufpreiseingänge aus laufenden Projektentwicklungsmaßnahmen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für nach dem Bilanzstichtag anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten, Verpflichtungen aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen, anfallende Zinsen für Schuldscheindarlehen, Verpflichtungen im Zusammenhang mit variablen Gehaltsbestandteilen, Erfolgsprovisionen sowie Vertriebsprovisionen.

### 5.8 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 2.123 TEUR (Vorjahr: 2.463 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, daneben mit 4.636 TEUR (Vorjahr: 4.598 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften, Körperschaftsteuer aufgrund im Inland beschränkt steuerpflichtiger luxemburgischer Tochtergesellschaften in Höhe von 1.040 TEUR (Vorjahr: 2.869 TEUR) sowie sonstige Steuern.

### 5.9 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.



**74 IFRS-Konzernanhang**

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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 2013 war das Fremdkapital des Konzern vollumfänglich (Vorjahr: vollumfänglich) 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 2013 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von 424 TEUR (Vorjahr: 1.429 TEUR) auf das Konzernergebnis und 0 TEUR (Vorjahr: 151 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von 1.223 TEUR (Vorjahr: 1.382 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie 0 TEUR (Vorjahr: 127 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 verfügbarer Finanzinvestitionen entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

### Liquiditätsrisiko

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

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

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

### Kapitalsteuerung

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

#### KAPITALSTEUERUNG

in TEUR	2013	2012
Verzinsliche Darlehen	321.634	521.054
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	87.745	42.258
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-105.536	-38.135
<b>Netto-Finanzschulden</b>	<b>303.843</b>	<b>525.177</b>
Eigenkapital	374.481	336.387
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	31	469
Währungsumrechnungsdifferenz	-500	0
<b>Summe modifiziertes Eigenkapital</b>	<b>374.012</b>	<b>336.856</b>
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	677.855	862.033
Verschuldungsgrad	45%	61%

## 5.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Kredite und Forderungen	201.644	140.453
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	80.083	18.407

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

### BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2013	2012
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	2.819	21.929
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	327.714	526.911
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	0	503

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

### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2013	2012
Kredite und Forderungen	+995	+699
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	+32.128	+6.557
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Zinsaufwand)	-19.771	-18.798
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-8.104	-13.101
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Wertänderung)	+19.525	+11.028
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind - erfasst im Konzernergebnis	+0	+1

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 23.271 TEUR (Vorjahr: 31.227 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 führen der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

### **6.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 1.478 TEUR (Vorjahr: 4.257 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung der pauschalierten EWB in Höhe von 1.153 TEUR (Vorjahr: 791 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr: 589 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 911 TEUR (Vorjahr: 639 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 336 TEUR (Vorjahr: 171 TEUR), Erträge aus Kostenweiterbelastungen von 243 TEUR (Vorjahr: 1.716 TEUR), die Abrechnung von Transaktionsgebühren in Höhe von 627 TEUR (Vorjahr: 2.736 TEUR) sowie Erträge aus der Realisierung von Unterschiedsbeträgen aus Unternehmenserwerben in Höhe von 933 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 2.289 TEUR (Vorjahr: 2.773 TEUR), Projektentwicklungskosten in Höhe von 21.351 TEUR (Vorjahr: 17.787 TEUR), Renovierungskosten in Höhe von 20.218 TEUR (Vorjahr: 14.988 TEUR) sowie Nebenkosten in Höhe von 14.457 TEUR (Vorjahr: 18.472 TEUR).

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**6.5 PERSONALAUFWAND**

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

**PERSONALAUFWAND**

in TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	59.119	42.389
Sozialabgaben	6.614	5.172
	<b>65.733</b>	<b>47.561</b>

**6.6 ABSCHREIBUNGEN**

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 3.521 TEUR (Vorjahr: 2.573 TEUR). Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie des Erwerbs der PATRIZIA UK Ltd. auf die Fondsverwaltungsverträge und Lizenzen allokierten stillen Reserven enthalten. Die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf jährlich 2.452 TEUR (Vorjahr: 1.968 TEUR). Eine jährliche Überprüfung auf Werthaltigkeit ergab ein Impairment von 135 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

**6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

in TEUR	2013	2012
Betriebsaufwendungen	11.507	9.031
Verwaltungsaufwendungen	15.558	12.660
Vertriebsaufwendungen	22.444	17.456
Übrige Aufwendungen	9.483	6.121
	<b>58.992</b>	<b>45.268</b>

## 6.8 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge in Höhe von 32.122 TEUR stammen aus den Investments GBW und Südewo. Hiervon entfallen 13.158 TEUR auf die performanceabhängige Gewinnzuweisung. Die Beteiligungserträge wurden für das Geschäftsjahr 2013 phasengleich vereinnahmt.

## 6.9 FINANZERGEBNIS

### FINANZERGEBNIS

in TEUR	2013	2012
Zinsen auf Bankeinlagen	326	168
Erträge aus Wertpapieren	0	0
Wertänderungen Derivate	19.525	11.028
Übrige Zinsen	669	531
<b>Finanzerträge</b>	<b>20.520</b>	<b>11.727</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-8.104	-13.101
Aufwand für Zinssicherungen	-19.771	-18.798
Wertänderungen Derivate	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	-433	-781
Übrige Finanzaufwendungen	-4.116	-2.177
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-32.424</b>	<b>-34.857</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.904</b>	<b>-23.130</b>

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 669 TEUR (Vorjahr: 531 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.

Im Geschäftsjahr wurden Währungsdifferenzen in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) erfolgswirksam realisiert.

## 6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

### ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2013	2012
Tatsächliche Ertragsteuern	-3.180	-5.761
Latente Steuern	749	2.595
	<b>-2.431</b>	<b>-3.166</b>

Die latenten Steuern in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung resultieren im Wesentlichen aus der Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Zwischenergebniseliminierung.

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**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	2013	2012
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	39.599	28.621
darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-12.206	-8.822
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	3.370	1.518
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	3.015	2.974
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	1.447	823
Periodenfremde Effekte	2.302	808
Sonstige	-359	-467
<b>EFFEKTIVER STEUERAUFWAND</b>	<b>-2.431</b>	<b>-3.166</b>

**6.11 ERGEBNIS JE AKTIE****ERGEBNIS JE AKTIE**

in EUR	2013	2012
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	37.326.087	25.461.247
Anzahl ausgegebener Aktien	63.077.300	57.343.000
Gewichtete Aktienzahl	63.077.300	63.077.300
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)</b>	<b>0,59 EUR</b>	<b>0,40 EUR</b>

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 (57.343.000) durch die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2013 (63.077.300) ersetzt.

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

Zum 1. Juli 2013 wurden die in Deutschland ansässigen operativen Tochtergesellschaften mit Ausnahme der beiden Kapitalanlagegesellschaften und der PATRIZIA Alternative Investment GmbH auf die PATRIZIA Deutschland GmbH verschmolzen. Die Auslandsgesellschaften werden unverändert eigenständig weitergeführt. In der neuen Organisationsstruktur werden die Funktionen auf Landesebene gebündelt und länderübergreifend gesteuert. Mit der Neuaufstellung ist PATRIZIA auf weiteres, internationales Wachstum vorbereitet.

Fortan werden die Geschäftsfelder nicht mehr nach der Nutzungsart der Immobilien in Wohnen und Gewerbe gegliedert, sondern danach, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 »Geschäftssegmente« wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: **Investments** und **Management Services**. Neben funktionalen Kriterien werden die operativen Einheiten auch nach geografischen Kriterien abgegrenzt. Die Lnderzuordnung erfolgt nach dem Standort des zu betreuenden Immobilienvermögens. Aufgrund der noch geringen Umsatz- und Ergebnisbeiträge, die die einzelnen Landesgesellschaften liefern, werden die Auslandsgesellschaften vorerst noch in Summe ausgewiesen.

Daneben wird unter Corporate die PATRIZIA Immobilien AG (Konzernverwaltung) einschließlich der Führung der Auslandsgesellschaften ausgewiesen. Corporate stellt kein berichtspflichtiges operatives Segment dar, wird aber aufgrund der Tätigkeit als interner Dienstleister und der länderübergreifenden Funktion separat aufgeführt.

Die Eliminierung von konzerninternen Umsatzerlösen, Zwischenergebnissen und die Rücknahme von konzerninternen Zinsverrechnungen erfolgt über die Spalte Konsolidierung. In der Spalte Konzern sind somit alle internen Leistungen zwischen den Segmenten Investments und Management Services und der AG innerhalb eines Landes konsolidiert; sie stellt die externe Leistung des Konzerns in der jeweiligen Region dar. Die länderübergreifende Konsolidierung erfolgt in der Zeile Konsolidierung.

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 4.100 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein.

In diesem Segment werden des Weiteren alle Ergebnisbeteiligungen (ohne Vorabgewinne) aus Co-Investments erfasst.

Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Sales), die Verwaltung von Immobilien (Property Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) und die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments). ber die beiden konzern eigenen Kapitalanlagegesellschaften werden – auch auf individuellen Kundenwunsch hin – Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Vorabgewinne für das Asset Management der beiden Co-Investments Sdewo und GBW gewährt werden.



**74 IFRS-Konzernanhang**

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets under Management und fortschreitendem Abverkauf des PATRIZIA eigenen Portfolios vermehrt von Externen abgerufen.

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

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewertete Beteiligungen) und dem Finanz- und Währungsergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht liquiditätswirksame Effekte wie die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und der Tamar Capital Group Ltd. übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Währungsergebnis und die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente. Zum anderen werden die cashwirksamen realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinzugerechnet.

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

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Investments machen aufgrund der Kapitalintensität dieses Geschäftsbereichs deutlich mehr als 90% des gesamten Vermögens bzw. der gesamten Schulden des Konzerns aus. Aus diesem Grund wird auf die Aufteilung von Vermögen und Verbindlichkeiten auf die einzelnen Segmente verzichtet.

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

2013 (01.01. – 31.12.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>122.496</b>	<b>89.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211.553</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	54.763	0			54.763
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.491	0			25.491
Mieterlöse	30.671	27			30.698
Erlöse aus Dienstleistungen	0	89.030			89.030
Co-Investments	0	36.379			36.379
Drittgeschäft	0	52.651			52.651
Sonstiges	11.571	0			11.571
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>197</b>	<b>28.938</b>	<b>0</b>	<b>-29.135</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>5.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.739</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		5.739			5.739
Co-Investments		2.785			2.785
Drittgeschäft		2.954			2.954
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>2.988</b>	<b>0</b>	<b>-1.072</b>	<b>1.917</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>106</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.316</b>	<b>0</b>	<b>13.316</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-2.988</b>	<b>0</b>	<b>-12.245</b>	<b>-15.233</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>122.496</b>	<b>94.796</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>217.398</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	54.763	0	0		54.763
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.491	0	0		25.491
Mieterlöse	30.671	27	2		30.699
Erlöse aus Dienstleistungen	0	94.769	66		94.835
Co-Investments	0	39.164	62		39.226
Drittgeschäft	0	55.605	4		55.609
Sonstiges	11.571	0	39		11.609
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>197</b>	<b>28.938</b>	<b>13.316</b>	<b>-42.451</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
	<b>-14.888</b>	<b>-567</b>	<b>3.544</b>	<b>6</b>	<b>-11.904</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	24.842	1.377	0	0	26.219
Ausland <sup>1</sup>	11.956	121	0	0	12.077
Corporate	0	0	7.730	0	7.730
Konsolidierung	0	0	0	-25.506	-25.506
<b>Konzern</b>	<b>36.798</b>	<b>1.498</b>	<b>7.730</b>	<b>-25.506</b>	<b>20.520</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-44.286	-1.978	0	0	-46.265
Ausland <sup>1</sup>	-7.400	-86	0	0	-7.486
Corporate	0	0	-4.186	0	-4.186
Konsolidierung	0	0	0	25.512	25.512
<b>Konzern</b>	<b>-51.686</b>	<b>-2.065</b>	<b>-4.186</b>	<b>25.512</b>	<b>-32.424</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	11.541	43.498	0	735	55.774
Ausland <sup>1</sup>	4.435	2.045	0	0	6.480
Corporate	0	0	-22.655	0	-22.655
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>15.976</b>	<b>45.543</b>	<b>-22.655</b>	<b>735</b>	<b>39.599</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>-4.047</b>	<b>2.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.860</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	19.110	-2.186			16.923
Marktbewertungserträge Derivate	19.525	0			19.525
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-433	0			-433
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17	0			17
Abschreibung Fondsverträge	0	-2.186			-2.186
Realisierter Fair Value	15.063	0			15.063
Ausland <sup>1</sup>	0	380	0	0	380
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	0	-380			-380
Abschreibung Fondsverträge	0	-380			-380
<b>Konzern</b>	<b>-4.047</b>	<b>2.566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.481</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	7.495	45.684	0	735	53.914
Ausland <sup>1</sup>	4.435	2.424	0	0	6.859
Corporate	0	0	-22.655	0	-22.655
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>11.930</b>	<b>48.109</b>	<b>-22.655</b>	<b>735</b>	<b>38.119</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

2012 (01.01. – 31.12.2012)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>161.910</b>	<b>66.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>228.761</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	83.772	0			83.772
Verkaufserlöse Blockverkäufe	22.462	0			22.462
Mieterlöse	42.742	0			42.742
Erlöse aus Dienstleistungen	4	66.851			66.855
Co-Investments	0	28.578			28.578
Drittgeschäft	4	38.273			38.277
Sonstiges	12.929	0			12.929
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>226</b>	<b>26.422</b>	<b>0</b>	<b>-26.649</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>179</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		179			179
Drittgeschäft		179			179
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>859</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>859</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298</b>	<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.011</b>	<b>0</b>	<b>8.011</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-859</b>	<b>0</b>	<b>-8.011</b>	<b>-8.869</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>161.910</b>	<b>67.030</b>	<b>298</b>	<b>0</b>	<b>229.238</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	83.772	0	0		83.772
Verkaufserlöse Blockverkäufe	22.462	0	0		22.462
Mieterlöse	42.742	0	2		42.744
Erlöse aus Dienstleistungen	4	67.030	293		67.327
Co-Investments	0	28.578	293		28.871
Drittgeschäft	4	38.452	0		38.456
Sonstiges	12.929	0	3		12.933
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>226</b>	<b>26.422</b>	<b>8.011</b>	<b>-34.659</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
	<b>-27.559</b>	<b>-1.463</b>	<b>5.892</b>	<b>0</b>	<b>-23.130</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	17.495	2.811	0	0	20.306
Ausland <sup>1</sup>	14.902	0	0	0	14.902
Corporate	0	0	9.334	0	9.334
Konsolidierung	0	0	0	-32.814	-32.814
<b>Konzern</b>	<b>32.397</b>	<b>2.811</b>	<b>9.334</b>	<b>-32.814</b>	<b>11.727</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-50.420	-4.273	0	0	-54.693
Ausland <sup>1</sup>	-9.536	0	0	0	-9.536
Corporate	0	0	-3.442	0	-3.442
Konsolidierung	0	0	0	32.814	32.814
<b>Konzern</b>	<b>-59.956</b>	<b>-4.273</b>	<b>-3.442</b>	<b>32.814</b>	<b>-34.857</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	10.403	29.356	0	582	40.340
Ausland <sup>1</sup>	5.366	48	0	0	5.413
Corporate	0	0	-17.132	0	-17.132
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>15.768</b>	<b>29.403</b>	<b>-17.132</b>	<b>582</b>	<b>28.621</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>13.303</b>	<b>1.968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.271</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	10.265	-1.968			8.297
Marktbewertungserträge Derivate	11.028	0			11.028
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-781	0			-781
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18	0			18
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968			-1.968
Realisierter Fair Value	23.568	0			23.568
Ausland <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>13.303</b>	<b>1.968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.271</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	23.706	31.324	0	582	55.612
Ausland <sup>1</sup>	5.366	48	0	0	5.413
Corporate	0	0	-17.132	0	-17.132
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>29.071</b>	<b>31.372</b>	<b>-17.132</b>	<b>582</b>	<b>43.892</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

In Ergänzung der vorstehenden Segmentberichterstattung stellen wir nachfolgend die Ermittlung und Überleitung von EBITDA (wie berichtet) und EBITDA (inkl. Erträge aus Beteiligungen) in der Aufteilung „unmittelbar zurechenbare Immobilienaktivitäten“ sowie „Dritt- und Immobilienspezialgeschäft“ gemäß den EPRA<sup>1</sup> Ground Rules dar. Die folgende Übersicht erhöht, vor dem Hintergrund des weiteren Ausbaus unserer Co-Investments, die Transparenz der Ergebnisallokation des PATRIZIA Konzerns.

In der Spalte „unmittelbar zurechenbare Immobilienaktivitäten“ wurden die als „relevante Immobilienaktivitäten“ definierten Engagements zusammengefasst. In der Spalte „Dritt- und Immobilienspezialgeschäft“ sind folgende Aktivitäten zusammengefasst:

- | Dienstleistungsergebnisse für Dritte
- | Dienstleistungsergebnisse für Co-Investments, soweit diese auf den Kapitalanteil Externer entfallen
- | vollständige Ergebnisse unserer Kapitalanlagegesellschaften (KAGen)
- | vollständige Ergebnisse der Business Function Property Management
- | vollständige Ergebnisse der Business Function Real Estate Development
- | Ergebnisse der Struktur-/Beteiligungsgesellschaften (z. B. Holding)

<sup>1</sup> European Public Real Estate Association

in TEUR	Gesamt	Davon PATRIZIA unmittelbar zuzurechnende Immobilienaktivitäten <sup>1</sup>	Davon Dritt- und Immobilienspezialgeschäft <sup>2</sup>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>217.398</b>	<b>138.702</b>	<b>78.695</b>
Mieterlöse und Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten	41.443	41.752	-309
Verkaufserlöse	80.254	80.054	200
Sonstige Erlöse	95.700	16.896	78.804
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.133	19.133	0
Bestandsveränderungen	-36.717	-58.092	21.375
Sonstige betriebliche Erträge	8.064	3.132	4.932
<b>Gesamtleistung</b>	<b>207.878</b>	<b>102.876</b>	<b>105.002</b>
Materialaufwand	-58.314	-39.338	-18.976
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17	17	0
Personalaufwand	-65.733	-8.326	-57.408
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58.992	-29.635	-29.357
<b>EBITDA I (wie berichtet)</b>	<b>24.856</b>	<b>25.594</b>	<b>-739</b>
Erträge aus Beteiligungen	32.780	21.012	11.768
anteiliges Ergebnis aus Immobilieninvestments	20.479	21.012	-534
übrige Beteiligungserträge	12.302	0	12.302
<b>EBITDA II – inkl. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>57.636</b>	<b>46.607</b>	<b>11.029</b>
<b>EBITDA-Anteil</b>	<b>100,0 %</b>	<b>80,9 %</b>	<b>19,1 %</b>
Abschreibung	-6.107		
Finanzergebnis	-11.904		
Währungsergebnis	-26		
<b>EBT (wie berichtet)</b>	<b>39.599</b>		

<sup>1</sup> Entspricht der EPRA-Definition für relevante Immobilienaktivitäten

<sup>2</sup> Entspricht der EPRA-Definition für nicht relevante Immobilienaktivitäten

## **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 1.400 TEUR (Vorjahr: 1.830 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 im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien 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 ARBEITS- VERHÄLTNISSSES**

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Rahmen eines Erwerbs übernommen wurde, sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2013 wurden insgesamt 55,9 TEUR (Vorjahr: 66,9 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 Mitgliedern des Executive Committees (kurz ExCo) 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 sowie der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind) und unter Berücksichtigung realisierter Fair Value Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes operatives Ergebnis 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 Mitglieder des ExCos werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden die von den Vorständen und Mitgliedern des ExCos 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.



## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 1.481 TEUR festgestellt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit von 130% der maximal zu erreichenden langfristigen variablen 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.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 7,78 EUR. Dies entspricht 190.258 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.794 TEUR (Vorjahr: 2.135 TEUR) an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

## KOMponenten mit Langfristiger Anreizwirkung

	Anzahl der Performing Shares 2013	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2013 in TEUR	Anzahl der Performing Shares 2012	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2012 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2013 <sup>1</sup>	190.258	1.481	0	0	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2012	195.347	1.521	148.990	932	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2011	276.279	2.151	249.618	1.563	19
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2010	0	0	196.439	1.229	1.229
<b>Summe</b>	<b>661.884</b>	<b>5.153</b>	<b>595.047</b>	<b>3.724</b>	<b>1.248</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130 % Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und die Ausweisung für die einzelnen Berechtigten ist dann möglich, wenn alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind. Dies wird erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2013 sein.

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

## PERFORMING SHARE UNITS

	01.01. – 31.12.2013	01.01. – 31.12.2012
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	595.047	561.123
Gewährt in der Berichtsperiode	257.403	189.567
Korrektur auf Grund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	12.422	-57.917
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	202.988	97.725
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>661.884</b>	<b>595.047</b>

### 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 Mitgliedern des PATRIZIA Executive Committees**

Darüber hinaus halten die Herren Johannes Altmayr, Martin Bber-Monath, Dr. Marcus Cieleback, Markus Fischer, Jürgen Kolper, Günter Loder, Andreas Menke und James Muir als Mitglieder des PATRIZIA Executive Committees insgesamt 0,1%.

#### **Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA**

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für Herrn Wolfgang Egger oder für von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen unterschiedliche Dienstleistungen. Im Einzelnen waren dies 2013 Projektentwicklungsleistungen und die Durchführung eines Architektenworkshops durch die PATRIZIA Deutschland GmbH. Hierfür ist ein Betrag von 49 TEUR in Rechnung gestellt worden. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmastben.

#### **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 110 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.

## 74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**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. 2013 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler von 0,5 TEUR (Vorjahr: 0 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 2013 folgende Bezüge gewährt:

**KURZFRISTIGE VERGÜTUNG 2013<sup>1</sup>**

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge <sup>2</sup>	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	21.676	12.000	306.000	699.676
Arwed Fischer	350.000	31.671	12.000	223.500	617.171
Klaus Schmitt	360.000	11.851	24.000	289.600	685.451
<b>GESAMT</b>	<b>1.070.000</b>	<b>65.198</b>	<b>48.000</b>	<b>819.100</b>	<b>2.002.298</b>

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2013

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

**KURZFRISTIGE VERGÜTUNG 2012<sup>1</sup>**

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge <sup>2</sup>	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
<b>GESAMT</b>	<b>960.000</b>	<b>146.459</b>	<b>48.000</b>	<b>669.910</b>	<b>1.824.369</b>

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2012

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

## VARIABLE VERGÜTUNG MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	2013 <sup>1</sup>		2012 <sup>2</sup>	
	Zeitwert bei Gewährung in EUR <sup>3</sup>	Anzahl Performing Share Units <sup>4</sup>	Zeitwert bei Gewährung in EUR <sup>5</sup>	Anzahl Performing Share Units <sup>4</sup>
Wolfgang Egger, Vorsitzender	153.000	26.906	101.337	35.541
Arwed Fischer	124.250	21.849	112.056	39.301
Klaus Schmitt	144.800	25.464	124.063	43.512
<b>GESAMT</b>	<b>422.050</b>	<b>74.219</b>	<b>337.456</b>	<b>118.354</b>

<sup>1</sup> Gewährt im Kalenderjahr 2013 für das Geschäftsjahr 2012, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

<sup>2</sup> Gewährt im Kalenderjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2011, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

<sup>3</sup> Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 6,255211 Euro. Auszahlung 2015 bzw. 2016 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2014 bzw. 2015.

<sup>4</sup> Wegen der 2012 und 2013 ausgegebenen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 wurden die zugeteilten Performing Share Units im gleichen Verhältnis angepasst, um einen potenziellen Verwässerungseffekt zu kompensieren.

<sup>5</sup> 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.

## Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2013	2012
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Harald Boberg	30.000	30.000
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000
<b>GESAMT</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

## 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	
2014	5.599
2015 – 2018	13.325
2019 und später	2.549
	<b>21.473</b>

Der Nutzung 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 sieben Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 1.322 TEUR. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und zehn Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2014 auf 3.155 TEUR, für 2015 auf 2.617 TEUR und für 2016 auf 2.413 TEUR.

## 9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2013 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand, inkl. Auszubildende) 647 (Vorjahr: 529) Mitarbeiter beschäftigt.

## 9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 402 TEUR (Vorjahr: 407 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für sonstige Prüfungsleistungen 32 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und 180 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

## 9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 16. Dezember 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.patrizia.ag](http://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 14. März 2014 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 14. März 2014



**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 Deutschland GmbH	Augsburg	100	2.058.192,85	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Wohninvest Kapitalanlagegesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 240 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	114.097,72	-11.448,07
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	7.704,36	-3.137,05
PATRIZIA Projekt 420 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware/USA	100	-13.404,38 <sup>2</sup>	-3.976,37 <sup>2</sup>
PATRIZIA Nordics A/S	Kopenhagen	100	862.311,33 <sup>3</sup>	905.463,08 <sup>3</sup>
PATRIZIA Projekt 700 GmbH	Augsburg	100	42.008,00	-292,00
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	35.597,82	-4.951,27
Carl HR Verwaltungs GmbH	München	100	27.774,26	2.104,37
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	27.582,23	2.104,37
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	27.805,76	2.104,37
Carl Carry Verwaltungs GmbH	München	100	27.804,06	2.104,37
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	27.104,37	2.104,37
Carl HR AcquiCo GmbH	München	100	32.925,49	7.764,34
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	213.953,13 <sup>3</sup>	6.685,50 <sup>3</sup>
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	Frankfurt	99,9	57.831.747,27	4.117.504,71
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	459.848,26	334.848,26
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	-10.028,17	0,00
PATRIZIA UK Limited	Swindon	100	-65.456,66 <sup>3</sup>	1.027,98 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

<sup>2</sup> Beträge aus 2012

<sup>3</sup> Vorläufiger Abschluss

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

127

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	491.157,29	466.157,29
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	51.500,74	2.148,84
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.626.043,77	342.508,70
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	142.056.381,39	1.248.782,68
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.137.397,65	-15.302,18
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.299.613,38	-40.948,12
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	85.805,64	-914,95
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	9.121.836,28	-22.198,09
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	693.786,60	-16.432,03
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	20.450.129,73	1.715.391,38
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	-20.567.000,28	27.607.044,29
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-5.743.247,11	-1.056.885,18
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	738.713,79	1.097.004,85
F40 GmbH	Augsburg	94,9	7.355.393,07	-3.118.927,16
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	5.800,33	-4.375
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-716.611,17	-15.310,03
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-614.219,82	555.779,40
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	5.070.059,59	499.245,96
PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH <sup>1</sup>	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	43.931,78	-600,74
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>2</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt	30	27.734,05	281,92
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt	28,3	9.422.060,93 <sup>3</sup>	-124.619,843 <sup>3</sup>
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	-90.947,44	-157.965,28
PATRIZIA Investment Management SCS	Luxemburg	78,26	-444.724,82	-436.936,56
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-7.796,42	-7.896,42
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.062.059,31	-4.050,52
PATRIZIA Capital Partners Limited	Swindon	100	-678.638,37 <sup>3</sup>	-1.137.398,38 <sup>3</sup>
Tamar Capital France Limited	Edinburgh	100	1,20 <sup>3</sup>	0,00 <sup>3</sup>
PATRIZIA Asset Management Limited	Edinburgh	100	16.205,12 <sup>3</sup>	-16.069,98 <sup>3</sup>
PATRIZIA Financial Services Limited	Edinburgh	100	203.506,29 <sup>3</sup>	-137.035,54 <sup>3</sup>
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	309.829,20	190.207,76 <sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

<sup>3</sup> Vorläufiger Abschluss

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

PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	9,09	240.023.477,23 <sup>2</sup>	-1.050.393,20 <sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung 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 2013 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 14. März 2014

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Löffler**  
Wirtschaftsprüfer

**Stadter**  
Wirtschaftsprüfer

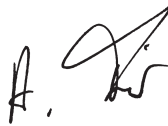


# Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Arwed Fischer**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO