

Konzernabschluss

- 102 Bilanz
- 104 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 105 Gesamtergebnisrechnung
- 106 Kapitalflussrechnung
- 107 Eigenkapitalveränderungsrechnung

- 108 **IFRS-Konzernanhang**
- 108 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 111 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 114 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 124 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
- 131 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
- 138 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung
- 142 Segmentberichterstattung
- 148 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung
- 148 Sonstige Erläuterungen
- 155 Erklärung des Vorstands
- 156 Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Konzern

Abschluss

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA			
in TEUR	Konzernanhang	31.12.2014	31.12.2013
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	39.407	41.904
Software	4.1.3	10.795	8.698
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	78.507	229.717
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	4.476	4.765
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	68.497	18.295
Beteiligungen	4.1.7	96.555	80.074
Ausleihungen	4.1.8	5.281	5.814
Langfristige Steueransprüche	4.2	119	159
Summe langfristiges Vermögen		304.247	390.036
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	198.694	309.203
Wertpapiere		86	96
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	8.014	5.582
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	84.774	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	145.361	105.536
Summe kurzfristiges Vermögen		436.929	502.679
BILANZSUMME		741.176	892.715

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2014	31.12.2013
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	69.385	63.077
Kapitalrücklage	5.1.2	198.576	204.897
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	809	1.398
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges		0	-31
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	1.030	500
Konzernbilanzgewinn		139.743	104.135
Summe Eigenkapital		410.048	374.481
B. Schulden			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	19.704	22.933
Pensionsverpflichtungen	5.4	630	534
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	82.544	80.849
Summe langfristige Schulden		102.878	104.316
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	121.950	321.634
Kurzfristige Finanzderivate		0	2.819
Sonstige Rückstellungen	5.6	2.142	1.719
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.7	92.506	75.759
Steuerschulden	5.8	11.652	11.987
Summe kurzfristige Schulden		228.250	413.918
BILANZSUMME		741.176	892.715

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Konzernanhang	2014	2013
Umsatzerlöse	6.1	291.815	217.398
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	17.019	19.133
Bestandsveränderungen	6.2	-110.509	-36.717
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	7.143	8.064
Gesamtleistung		205.468	207.878
Materialaufwand	6.4	-54.455	-58.314
Aufwand für bezogene Leistungen ¹	6.5	-9.990	-14.120
Personalaufwand	6.6	-77.239	-65.733
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	51	17
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	6.7	-50.193	-44.872
EBITDA		13.642	24.856
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.8	-6.940	-6.107
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)		6.702	18.749
Erträge aus Beteiligungen	6.9	39.062	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	3.182	658
Finanzerträge	6.10	4.413	20.520
Finanzaufwendungen	6.10	-11.912	-32.424
Währungsergebnis	2.5	551	-26
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		41.998	39.599
Ertragsteuern	6.11	-6.978	-2.431
Konzernjahresüberschuss		35.020	37.168
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	6.12	0,51	0,54
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		35.608	37.327
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	-588	-159
		35.020	37.168

¹ Der Aufwand für bezogene Leistungen wurde bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	2014	2013
Konzernjahresüberschuss	35.020	37.168
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	530	500
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	0
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	31	438
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	35.581	38.106
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	36.169	38.265
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-588	-159
	35.581	38.106

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	2014	2013
Konzernjahresüberschuss	35.020	37.168
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	6.978	2.431
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	11.912	32.424
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-4.413	-20.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.940	6.107
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-51	-17
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17.019	-19.133
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-6.226	-889
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	105.615	53.394
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.525	124.023
Gezahlte Zinsen	-10.993	-30.567
Erhaltene Zinsen	658	477
Ertragsteuerzahlungen	-10.926	-5.110
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	140.020	179.788
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.247	-7.183
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	171.818	169.428
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.538	-5.891
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-16.294	-61.676
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	183	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-47.020	-1.818
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.267	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-4.667	-5.814
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	99.502	87.046
Darlehensaufnahmen	147.062	93.314
Darlehensstilgungen	-346.746	-292.734
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-13	-13
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-199.697	-199.433
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	39.825	67.401
Finanzmittelfonds 01.01.	105.536	38.135
Finanzmittelfonds 31.12.	145.361	105.536

Konzernabschluss
 Kapitalflussrechnung
 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nichtkontrollierende Gesellschafter	Summe
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
Stand 31.12.2013	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481
Stand 01.01.2014	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		530		561		561
Ausgabe von Gratisaktien	6.308	-6.308							
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						35.608	35.608	-588	35.020
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			31				36.169	-588	35.581
STAND 31.12.2014	69.385	198.576	0	505	1.030	139.743	409.239	809	410.048

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2014

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 über 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 14,6 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 2014 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten »Endorsement-Prozesses« übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

- I IFRS 10 – »Konzernabschlüsse« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)

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

- 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 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 2014 beginnen)

- 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 an IAS 36 – »Wertminderung von Vermögenswerten« (Korrektur hinsichtlich bestimmter Anhangsangaben, resultierend aus der Verabschiedung von IFRS 13; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- 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)

Die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig angewendeten Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Die erstmalige Anwendung des IFRS 12 führte jedoch zu umfangreicheren Angaben im Konzernabschluss.

Folgende Standards, Änderungen von 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 2018 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 – Verkauf oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und seinem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IFRS 11 – Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieses Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- 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 IFRS 15 – »Erlöse aus den Verträgen mit Kunden« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieses Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IAS 16 und IAS 38 – Klarstellung von akzeptierten Abschreibungsmethoden (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)

- I Änderungen an IAS 16 und IAS 41 – Fruchtragende Pflanzen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- 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; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend)
- I Änderungen an IAS 27 – Equity-Methode in Einzelabschlüssen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieses 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; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend)
- 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; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verpflichtend)
- I Jährliche Verbesserung an den IFRS – Zyklus 2012–2014 (Änderungen in IFRS 5 – »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche«, IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben«, IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer«, IAS 34 »Zwischenberichterstattung«; anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 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; Abweichendes Inkrafttreten aufgrund von EU-Endorsement. Hier: 17. Juni 2014)

Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung des IFRS 9 und IFRS 15 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. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

2 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn:

- I sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- I deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- I sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cash Flows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Sämtliche in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt. Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH) und der PATRIZIA GewerbelInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals PATRIZIA GewerbelInvest 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.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 70 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. Die PATRIZIA hat zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt. 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.

Es haben sich 2014 keine aus Sicht des Konzerns wesentlichen Änderungen der Beteiligungsverhältnisse ergeben. Ferner wurden bis zum 31. Dezember 2014 fünf Gesellschaften gegründet, die aber nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurden, da sie keinen Geschäftsbetrieb aufgenommen haben und somit für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 10. Januar 2014 die Archa 2 Oy, Helsinki, erworben. Die Gesellschaft wurde zum 3. März 2014 in PATRIZIA Finland Oy umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 2.547,06 Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Finnland.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 28. Mai 2014 die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH, Augsburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 TEUR. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Beratungs- und Dienstleistungen aller Art im Bereich und im Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere gegenüber institutionellen Kunden.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 2. Juni 2014 die PATRIZIA Netherlands B.V., Amsterdam, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 EUR. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in den Niederlanden.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 4. Juli 2014 die PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12,5 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist die Gewährung von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften, der Kauf oder das Halten von Anteilen an Immobiliengesellschaften, der Kauf von Immobilien sowie der Betrieb und Verkauf (einschließlich Privatisierung) von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 29. September 2014 die PATRIZIA GrundInvest GmbH, Augsburg, gegründet. Die ausstehenden Einlagen auf das gezeichnete Stammkapital der Gesellschaft betragen 25 TEUR. Mit Beschluss vom 28. Oktober 2014 erfolgte eine Kapitalerhöhung auf 3 Mio. Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens und Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses.

2.2 KAPITALKONSOLIDIERUNG MITTELS DER VOLLKONSOLIDIERUNG

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilserwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches. Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen.

Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus

- I der übertragenen Gegenleistung und
- I dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen

über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst. Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

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 quartalsweise fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen oder als assoziiertes Unternehmen zu klassifizieren ist. Dabei werden zunächst

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 oder Badwill behandelt. In den Folgeperioden 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 Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nichtmonetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und 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-Darstellungswährung 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 und – sofern erforderlich – abzüglich Wertminderungen 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. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

3.2 SOFTWARE

Software wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie solche, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der heutigen PATRIZIA UK Ltd. erworben wurden, werden gesondert 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 (19 bis 23 Jahre) 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. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

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

Falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt, werden Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Wenn 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. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13 und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. 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.

Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2014 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien, die 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 Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Eine nach Verkauf aller übrigen, nicht zur Privatisierung vorgesehenen Objekte verbliebene Immobilie wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 im Rahmen des Ertragswertverfahrens bewertet. Bei den hierbei verwendeten Inputfaktoren handelt es sich im Wesentlichen, mit Ausnahme der in die Bewertung einfließenden Marktmiete (Stufe 2 der Bewertungshierarchie), um spezifische, 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. 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 25.020 m² mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.548 Euro je m² zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m² ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m² um 100 Euro, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 2.388 TEUR wider). Wird bei der Bewertung der verbliebenen, nicht zur Privatisierung vorgesehenen Immobilie die Marktmiete um 5 % verändert, führt dies zu einer Veränderung des Marktwerts in Höhe von 1,0 Mio. Euro. Die Veränderung des Kapitalisierungszinssatzes um 5 Basispunkte würde eine Veränderung des Marktwerts um 0,7 Mio. Euro bewirken.

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. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

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

3.8 BETEILIGUNGEN

Beteiligungen werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte eingestuft. 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 zu jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung vorliegt.

3.9 VORRÄTE

In der Position »Vorräte« werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

3.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

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

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

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

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

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

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

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

In der Kategorie »Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte« werden Beteiligungen eingestuft, die mit Halteabsicht eingegangen wurden (vergleiche 3.8). 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 bestimmbar 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. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

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

3.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

3.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Verzinsliche Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

3.13 AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Ein **finanzieller Vermögenswert** (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die Voraussetzungen des IAS 39 erfüllt sind.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

3.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum 30. Juni 2014 sind die letzten zur Zinssicherung eingesetzten Derivate ausgelaufen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungen vorgenommen. Bis dahin hat der Konzern die derivativen Finanzinstrumente Zinssatz-Swaps und -Collars verwendet, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente wurden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente wurden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv war, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ war.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, wurden sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Sicherungsinstrumente der PATRIZIA Gruppe wurden für die bilanzielle Behandlung als Absicherung von Cash Flows eingestuft, da es sich um eine Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cash Flows handelte, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Schuld verbundenen Risiko zugeordnet werden konnte.

Zu Beginn der Absicherung wurden 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 wurden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie wurden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

3.15 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der »Projected-Unit-Credit-Methode« (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Die Pensionsverpflichtungen in der Bilanz ermitteln sich aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung am Bilanzstichtag. Der Konzern erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für die leistungsorientierten Pensionspläne in der Berichtsperiode, in der diese anfallen, erfolgswirksam. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

3.17 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen. 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, ist erforderlich.

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

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

3.18 STEUERN

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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 (Liability-Methode) auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

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

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

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

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

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

3.19 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.20 ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

3.21 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

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

- 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 ERLÄUTERUNGEN 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 FIRMIENWERT

Der Geschäfts- und Firmenwert mit einem Buchwert von 610 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR) resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 5,65% p. a. (Vorjahr: 7,08% p. a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem siebten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 1% p. a. (Vorjahr: 1% p. a.) extrapoliert. PATRIZIA 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	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	48.427	-6.523	41.904	47.195	-3.936	43.259
Zugänge	0	-2.511	-2.511	1.232	-2.587	-1.355
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Kursdifferenzen	35	-21	14	0	0	0
Stand 31.12.	48.462	-9.055	39.407	48.427	-6.523	41.904

In den immateriellen Vermögenswerten sind mit 39.323 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge sowie mit 70 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA UK Ltd. aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge enthalten. Die stillen Reserven werden aktuell mit planmäßig 2.511 TEUR p. a. abgeschrieben.

4.1.3 SOFTWARE

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	13.341	-4.643	8.698	10.403	-2.850	7.553
Zugänge	4.906	-2.809	2.097	2.938	-1.793	1.145
Abgänge	-982	982	0	0	0	0
Stand 31.12.	17.265	-6.470	10.795	13.341	-4.643	8.698

4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2014	2013
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value		
Stand 01.01.	229.717	374.104
Zugang Vermögenswerte	3.538	5.891
Abgang Vermögenswerte	-154.799	-150.295
Positive Marktwertänderungen	2.198	16.893
Negative Marktwertänderungen	-2.147	-16.876
Stand 31.12.	78.507	229.717

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, Offenbach, München, Neulsenburg, Kaiserslautern, Ratingen, Essen, Krefeld und Köln verkauft.

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2014 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 2.222 EUR (Vorjahr: 1.768 EUR) pro m² bzw. ein Multiplikator von 19 (Vorjahr: 15) bezogen auf die Sollmiete. Die Erhöhung dieser Durchschnittswerte beruht auf dem verkaufsbedingt verbesserten Portfoliomix.

Der Fair Value der verpfändeten Investment Property beträgt 78.507 TEUR (Vorjahr: 229.717 TEUR).

4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	10.150	-5.385	4.765	7.617	-4.138	3.479
Zugänge	1.341	-1.621	-280	3.134	-1.728	1.406
Abgänge	-270	261	-9	-601	481	-120
Stand 31.12.	11.221	-6.745	4.476	10.150	-5.385	4.765

4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
Stand 01.01.	17.206	1.089	18.295	15.379	431	15.810
Zugänge	47.020	3.182	50.202	1.827	658	2.485
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	64.226	4.271	68.497	17.206	1.089	18.295

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet die Beteiligung an der PATRIZIA Wohn-Modul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg. Die PATRIZIA hat ihren Anteil 2014 um 1,01%-Punkte auf 10,1 % erhöht (Vorjahr: 9,09%).

Das PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ermöglicht zum einen den Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen, zum anderen können Wohnungen schon während der Investmentphase veräußert werden. Als Exit-Strategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilien-spezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

Das PATRIZIA WohnModul I ist in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG nach der Equity-Methode einbezogen. Die zusammengefassten Finanzinformationen des angeführten assoziierten Unternehmens sind nachfolgend angegeben.

in TEUR	2014	2013
Kurzfristige Vermögenswerte	1.247.220	555.449
Langfristige Vermögenswerte	13.730	9.676
Kurzfristige Schulden	74.849	74.595
Langfristige Schulden	506.413	289.531
Umsatzerlöse	77.033	30.914
Jahresergebnis	30.560	9.881
Sonstiges Ergebnis	-	-
Gesamtergebnis	30.560	9.881

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 3.182 TEUR (Vorjahr: 658 TEUR).

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS:

in TEUR	2014	2013
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	679.688	200.999
Beteiligungsquote des Konzerns	10,1%	9,09%
Geschäfts- und Firmenwert	-	-
Sonstige Anpassungen	-151	24
Buchwert der Konzernbeteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	68.497	18.295

Die sonstigen Anpassungen enthalten Erträge aus Beteiligungen an Gesellschaften, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach dem assoziierten Unternehmen zuzurechnen sind sowie die zu berücksichtigenden Zwischenergebnisse. Die Vorjahresangaben wurden den Anforderungen des IFRS 12 entsprechend angepasst.

4.1.7 BETEILIGUNGEN

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	80.074	0	80.074	18.407	0	18.407
Zugänge	16.294	0	16.294	61.676	0	61.676
Abgänge	-183	0	-183	-9	0	-9
Kursdifferenzen	370	0	370	0	0	0
Stand 31.12.	96.555	0	96.555	80.074	0	80.074

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2013: 6,25%)
- | CARL A-Immo GmbH & Co. KG 12,5% (31. Dezember 2013: 12,5%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2013: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2013: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2013: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2013: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5,0% (31. Dezember 2013: 4,9%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2013: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2013: 5,1%)
- | Avimore Topco 10% (31. Dezember 2013: 0%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2013: 0%)

Wesentliche Zugänge des Geschäftsjahres sind die Beteiligung an der Avimore Topco von 10% (8.376 TEUR) und an der Citruz Holdings LP von 10% (4.304 TEUR) sowie die Erhöhung der Beteiligung an der GBW GmbH durch Einbringung des bisherigen Darlehens in die freie Kapitalrücklage (3.069 TEUR).

4.1.8 AUSLEIHUNGEN

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	5.814	0	5.814	0	0	0
Zugänge	4.667	0	4.667	5.814	0	5.814
Abgänge	-5.267	0	-5.267	0	0	0
Kursdifferenzen	67	0	67	0	0	0
Stand 31.12.	5.281	0	5.281	5.814	0	5.814

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen ein im Zusammenhang mit dem Co-Investment Avimore Holdings LP gewährtes Darlehen in Höhe von 3.798 TEUR. Die Abgänge entfallen im Wesentlichen auf die vorgenannte Einlage des Darlehens im Rahmen des Co-Investments GBW sowie mit 1.329 TEUR auf die Tilgung des Darlehens an das Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP.

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 119 TEUR (Vorjahr: 159 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.

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 8.014 TEUR (Vorjahr: 5.582 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert. Im Vergleich zum Vorjahr sind die kurzfristigen Steueransprüche um 2.432 TEUR angestiegen, was unter anderem auf zu hoch bemessene Steuervorauszahlungen sowie einbehaltene Kapitalertragsteuern zurückzuführen ist.

4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	90.908	216.216
Immobilien in der Entwicklungsphase	107.786	92.987
	198.694	309.203

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

Zum 31. Dezember 2014 befanden sich zwei Immobilien in der Entwicklungsphase. 2014 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 147.307 TEUR (Vorjahr: 68.844 TEUR) veräußert.

In der Berichtsperiode wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von 423 TEUR (Vorjahr: 1.235 TEUR) aktiviert.

Die Buchwerte der verpfändeten Vorräte betragen 98.226 TEUR (Vorjahr: 280.670 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 59.376 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

4.4 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.379	18.339
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	56.395	63.923
	84.774	82.262

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

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

MIETFORDERUNGEN

in TEUR	2014	2013
Mietforderungen	369	628
davon < 90 Tage	198	308
davon > 90 Tage	171	320

Die Mietforderungen in Höhe von 369 TEUR (Vorjahr: 628 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 31.177 TEUR (Vorjahr: 21.078 TEUR) sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 2.798 TEUR (Vorjahr: 2.739 TEUR) auf einen Bilanzwert von 28.379 TEUR (Vorjahr: 18.339 TEUR) gekürzt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Forderungen aus Dienstleistungen (Ankaufsfee, Performance Fee, Verwaltervergütungen, Vermietungsprovisionen und Asset Management Fee).

Wesentlich beeinflusst wurden die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte durch einen Rückgang der Kaufpreisforderungen um 25.482 TEUR und einen Anstieg der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, um 14.163 TEUR.

ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

in TEUR	2014	2013
Stand 01.01.	2.739	3.738
Zugänge	497	6
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-373	-597
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-65	-408
STAND 31.12.	2.798	2.739

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.

4.5 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: 1.400 TEUR) verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1.000 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zu Gunsten der R+V Versicherung verpfändet. Die Verpfändung dient der Sicherstellung einer Zahlungsbürgschaft, die von der R+V Versicherung im Zusammenhang mit dem Projekt »Wasserturm, Sternschanze« gegenüber dem Generalunternehmer abgegeben wurde. Nachdem ein Schiedsgerichtsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Bürgschaftsrückgabe und damit 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. Diese Bürgschaft wurde in Anspruch genommen in Anrechnung auf einen Bürgschaftsrahmen über nominal 5.000 TEUR bei der Zurich Versicherung, welcher ebenfalls für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden kann und für den ansonsten keine Barhinterlegung notwendig ist.

Daneben bestanden im Vorjahr Kaufpreiseingangskonten in Höhe von 21.704 TEUR, die nach § 6 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zweckgebunden waren.

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 69.385.030 EUR (Vorjahr: 63.077.300 EUR) und ist in 69.385.030 (Vorjahr: 63.077.300) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

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

Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 14.335.750,00 Euro durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012). Durch die 2013 und 2014 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital im Berichtsjahr auf nunmehr 17.346.257,50 Euro durch Ausgabe von 17.346.257,50 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. 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 35.813.177 (Vorjahr: 32.557.435 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 2014 hat sich die Kapitalrücklage um 6.321 TEUR (Vorjahr: 5.747 TEUR) vermindert.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

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

5.1.4 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH wurde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung als nicht-kontrollierende Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 878 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1% des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft ein Ergebnis in Höhe von -12.892 TEUR, sodass die Ergebniszueweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters -588 TEUR betrug. Die übrigen Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter werden von PATRIZIA als nicht wesentlich eingestuft.

5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
bis zu 1 Jahr	33.699	284.857
mehr als 1 bis 2 Jahre	88.251	36.777
mehr als 2 bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	0
GESAMT	121.950	321.634

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

FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2014	
	in TEUR	in %
2015	33.699	27,6
2016	88.251	72,4
GESAMT	121.950	100

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hatte der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Laufzeit über den 30. Juni 2014 hinaus nicht verlängert wurde.

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 121.950 TEUR (Vorjahr: 321.634 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

5.3 LATENTE STEUERSCHULDEN

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2014 aktivisch	31.12.2014 passivisch	31.12.2013 aktivisch	31.12.2013 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	3.239	0	7.276
Vorräte	0	1.232	0	1.232
Derivate	0	0	446	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	12.691	0	13.326
Wertpapiere PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	0	0	0
Schuldenkonsolidierung	715	2.153	881	1.477
Sonstige	696	1.800	1.774	2.723
	1.411	21.115	3.101	26.034
Saldierung	-1.411	-1.411	-3.101	-3.101
	0	19.704	0	22.933

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.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei zwei Gesellschaften (Vorjahr: zwei Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 20.939 TEUR (Vorjahr: 26.984 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 41.099 TEUR (Vorjahr: 9.861 TEUR).

5.4 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. 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 2014 Rechnungszinssätze von 1,78% – 3,7% (Vorjahr: 2,94% – 3,7%) 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 2014 wurde die Pensionsrückstellung mit 630 TEUR (Vorjahr: 534 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 150 TEUR (Vorjahr: 84 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 3.138 TEUR (Vorjahr: 2.726 TEUR).

5.5 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR (Vorjahr: 77.000 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 2014

in TEUR	01.01.2014	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2014
Sonstige Rückstellungen	1.719	2.142	6	1.713	2.142
	1.719				2.142

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
	1.479				1.719

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	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.431	2.237
Anzahlungen	44.139	37.930
Sonstige Verbindlichkeiten	43.936	35.592
	92.506	75.759

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 noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte, 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 1.687 TEUR (Vorjahr: 2.123 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, daneben mit 6.925 TEUR (Vorjahr: 4.636 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften, Körperschaftsteuer aufgrund im Inland beschränkt steuerpflichtiger luxemburgischer Tochtergesellschaften in Höhe von 626 TEUR (Vorjahr: 1.040 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.

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

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen langfristige und kurzfristige Bankdarlehen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cash Flow Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken.

Zinsrisiko

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

Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der PATRIZIA Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell aber Finanzierungen ohne Zinssicherungen aufgenommen.

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 2014 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von 1.220 TEUR (Vorjahr: 424 TEUR) auf das Konzernergebnis und 1.220 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf das Konzerneigenkapital.

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 Nettofinanzschulden 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	2014	2013
Verzinsliche Darlehen	121.950	321.634
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	104.158	87.745
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-145.361	-105.536
Nettofinanzschulden	80.747	303.843
Eigenkapital	410.048	374.481
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	31
Währungsumrechnungsdifferenz	-1.030	-500
Summe modifiziertes Eigenkapital	409.018	374.012
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	489.765	677.855
Verschuldungsgrad	16 %	45 %

5.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Kredite und Forderungen	235.736	201.644
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	96.555	80.083

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

BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2014	2013
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	0	2.819
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	130.211	327.714
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	0	0

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2014	2013
Kredite und Forderungen	+1.595	+995
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	+39.062	+32.128
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Zinsaufwand)	-2.822	-19.771
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-4.459	-8.104
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Wertänderung)	+0	+19.525
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind - erfasst im Konzernergebnis	+0	+0

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 13.451 TEUR (Vorjahr: 23.271 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 1.763 TEUR (Vorjahr: 1.478 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 1.125 TEUR (Vorjahr: 911 TEUR),

Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.074 TEUR (Vorjahr: 336 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 548 TEUR (Vorjahr: 20 TEUR), Erträge aus Kostenweiterbelastungen von 490 TEUR (Vorjahr: 243 TEUR), die Abrechnung von Transaktionsgebühren in Höhe von 200 TEUR (Vorjahr: 627 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung der pauschalierten EWB in Höhe von 136 TEUR (Vorjahr: 1.153 TEUR) sowie Erträge aus der Realisierung von Unterschiedsbeträgen aus Unternehmenserwerben in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 933 TEUR).

6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich zusammen aus Projektentwicklungskosten in Höhe von 29.901 TEUR (Vorjahr: 21.351 TEUR), Renovierungskosten in Höhe von 11.819 TEUR (Vorjahr: 20.218 TEUR), Nebenkosten in Höhe von 10.382 TEUR (Vorjahr: 14.457 TEUR) sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.353 TEUR (Vorjahr: 2.289 TEUR).

6.5 AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Für den Berichtszeitraum weisen wir erstmals die Position »Aufwand für bezogene Leistungen« aus. Diese Aufwandsposten wurden bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt worden sind. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Die neue Vorgehensweise gilt rückwirkend auch für die Vorjahresabschlüsse, die entsprechend angepasst wurden.

6.6 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2014	2013
Löhne und Gehälter	69.003	59.119
Sozialabgaben	8.236	6.614
	77.239	65.733

6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2014	2013
Betriebsaufwendungen	12.994	11.507
Verwaltungsaufwendungen	16.039	15.558
Vertriebsaufwendungen	8.982	8.324
Übrige Aufwendungen	12.178	9.483
	50.193	44.872

6.8 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 4.430 TEUR (Vorjahr: 3.521 TEUR).

Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbe-Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie des Erwerbs der PATRIZIA UK Ltd. auf die Fondsverwaltungsverträge und Lizenzen allokierten stillen Reserven enthalten. Die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf jährlich 2.510 TEUR (Vorjahr: 2.452 TEUR). Die jährliche Überprüfung auf Werthaltigkeit ergab ein Impairment von 0 TEUR (Vorjahr: 135 TEUR).

6.9 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge in Höhe von 39.062 TEUR (Vorjahr: 32.122 TEUR) stammen aus den Investments GBW, SÜDEWO und Seneca. Hiervon entfallen 17.073 TEUR (Vorjahr: 13.158 TEUR) auf die performanceabhängige Gewinnzuweisung. Die Beteiligungserträge wurden für das Geschäftsjahr 2014 wiederum phasengleich vereinnahmt.

6.10 FINANZERGEBNIS

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2014	2013
Zinsen auf Bankeinlagen	459	326
Erträge aus Wertpapieren	0	0
Wertänderungen Derivate	2.819	19.525
Übrige Zinsen	1.135	669
Finanzerträge	4.413	20.520
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-4.459	-8.104
Aufwand für Zinssicherungen	-2.822	-19.771
Wertänderungen Derivate	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	-31	-433
Übrige Finanzaufwendungen	-4.600	-4.116
Finanzaufwendungen	-11.912	-32.424
Finanzergebnis	-7.499	-11.904

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 1.135 TEUR (Vorjahr: 669 TEUR), die effektivzinskonform vereinnahmt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an.

Die Höhe der Wertminderungen auf Forderungen ist aus Abschnitt 4.4 ersichtlich.

Im Geschäftsjahr wurden Währungsdifferenzen in Höhe von 551 TEUR (Vorjahr: -26 TEUR) erfolgswirksam realisiert.

6.11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2014	2013
Tatsächliche Ertragsteuern	-10.218	-3.180
Latente Steuern	3.240	749
	-6.978	-2.431

Die latenten Steuern in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung resultieren im Wesentlichen aus dem Wegfall von Zins-sicherungsinstrumenten, den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Zwischenergebniseliminierung.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 30,825% (Vorjahr: 30,825%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15% KSt, hierauf 5,5% SolZ, sowie 15% GewSt zusammen:

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

in TEUR	2014	2013
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	41.998	39.599
darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-12.946	-12.206
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	-2.971	4.322
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	642	9
Nicht-Aktivierung aktive latente Steuern auf Verluste	-3.974	-961
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	2.987	3.015
Gewerbesteuer-effekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	2.311	1.447
Periodenfremde Effekte	785 ¹	2.302
Sonstige	246	-359
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-6.978	-2.431

¹ Enthalten sind Sondereffekte mit dem Abschluss der Betriebsprüfung 2007-2010

6.12 ERGEBNIS JE AKTIE

ERGEBNIS JE AKTIE

in EUR	2014	2013
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	35.608.093	37.326.087
Anzahl ausgegebener Aktien	69.385.030	63.077.300
Gewichtete Aktienzahl	69.385.030	69.385.030
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)	0,51 EUR	0,54 EUR

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (63.077.300) durch die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2014 (69.385.030) 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

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder 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 Länderzuordnung 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 1.100 Wohnungen (31. Dezember 2013: rund 4.100) sowie zwei 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). Über die beiden konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden – auch auf individuellen Kundenwunsch hin – Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittge-

schäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Vorabgewinne für das Asset Management der beiden Co-Investments SÜDEWO und GBW gewährt werden.

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, dem Aufwand für bezogene Leistungen, 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 GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA UK Limited übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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.

2014 (01.01. – 31.12.2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	185.270	85.673	0	0	270.944
Verkaufserlöse Privatisierung ¹	58.941	0			58.941
Verkaufserlöse Blockverkäufe	96.248	0			96.248
Mieterlöse	21.185	0			21.185
Erlöse aus Dienstleistungen	0	85.673			85.673
Co-Investments		20.834			20.834
Drittgeschäft		64.839			64.839
Sonstiges	8.896	0			8.896
Konzerninterne Umsätze	339	17.945	0	-12.958	5.326
Ausland²					
Außenumsätze	0	20.325	0	0	20.325
Erlöse aus Dienstleistungen		20.325			20.325
Co-Investments		17.560			17.560
Drittgeschäft		2.765			2.765
Konzerninterne Umsätze	0	10.705	0	0	10.705
Corporate					
Außenumsätze	0	0	547	0	547
Konzerninterne Umsätze	0	0	19.452	0	19.452
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-14.536	0	-20.947	-35.483
Konzern					
Außenumsätze	185.270	105.998	547	0	291.815
Verkaufserlöse Privatisierung ¹	58.941	0	0		58.941
Verkaufserlöse Blockverkäufe	96.248	0	0		96.248
Mieterlöse	21.185	0	2		21.187
Erlöse aus Dienstleistungen	0	105.998	287		106.285
Co-Investments		38.394	73		38.467
Drittgeschäft		67.604	214		67.818
Sonstiges	8.896	0	258		9.154
Konzerninterne Umsätze	339	14.114	19.452	-33.905	0
Finanzergebnis					
	-9.942	-640	3.090	0	-7.492
Finanzerträge					
Deutschland	5.044	1.247	0	-641	5.650
Ausland ²	5.333	154	0	0	5.487
Corporate	0	0	8.779	0	8.779
Konsolidierung	-4.897	-10	0	-10.595	-15.503
Konzern	5.480	1.391	8.779	-11.237	4.413
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-19.502	-1.882	0	641	-20.743
Ausland ²	-817	-165	0	0	-982
Corporate	0	0	-5.689	0	-5.689
Konsolidierung	4.897	10	0	10.595	15.502
Konzern	-15.422	-2.038	-5.689	11.236	-11.912

¹ Inkl. Wohnungsprivatisierungen aus Projektentwicklungen² Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	9.958	44.404	0	680	55.042
Ausland ²	4.142	3.108	0	-2	7.248
Corporate	0	0	-19.878	0	-19.878
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
Konzern	14.100	47.512	-19.878	264	41.998
Adjustments					
Deutschland	5.728	1.968	0	0	7.696
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.838	-1.968			870
Marktbewertungserträge Derivate	2.819	0			2.819
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-31	0			-31
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51	0			51
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968			-1.968
Realisierter Fair Value	8.566	0			8.566
Ausland²	0	517	0	0	517
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-517			-517
Abschreibung Fondsverträge		-517			-517
Konzern	5.728	2.485	0	0	8.213
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	15.686	46.372	0	680	62.737
Ausland ²	4.142	3.625	0	-3	7.764
Corporate	0	0	-19.878	0	-19.878
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
Konzern	19.828	49.997	-19.878	263	50.210

² Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

2013 (01.01. – 31.12.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	122.496	89.057	0	0	211.553
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		36.379			36.379
Drittgeschäft		52.651			52.651
Sonstiges	11.571	0			11.571
Konzerninterne Umsätze	197	28.938	0	-29.135	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	5.739	0	0	5.739
Erlöse aus Dienstleistungen		5.739			5.739
Co-Investments		2.785			2.785
Drittgeschäft		2.954			2.954
Konzerninterne Umsätze	0	2.988	0	-1.072	1.917
Corporate					
Außenumsätze	0	0	106	0	106
Konzerninterne Umsätze	0	0	13.316	0	13.316
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-2.988	0	-12.245	-15.233
Konzern					
Außenumsätze	122.496	94.796	106	0	217.398
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		39.164	62		39.226
Drittgeschäft		55.605	4		55.609
Sonstiges	11.571	0	39		11.609
Konzerninterne Umsätze	197	28.938	13.316	-42.451	0
Finanzergebnis					
	-14.888	-567	3.544	6	-11.904
Finanzerträge					
Deutschland	24.842	1.377	0	0	26.219
Ausland ¹	11.956	121	0	0	12.077
Corporate	0	0	7.730	0	7.730
Konsolidierung	0	0	0	-25.506	-25.506
Konzern	36.798	1.498	7.730	-25.506	20.520
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-44.286	-1.978	0	0	-46.265
Ausland ¹	-7.400	-86	0	0	-7.486
Corporate	0	0	-4.186	0	-4.186
Konsolidierung	0	0	0	25.512	25.512
Konzern	-51.686	-2.065	-4.186	25.512	-32.424

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	14.014	43.498	0	735	58.247
Ausland ¹	4.435	2.045	0	0	6.480
Corporate	0	0	-25.128	0	-25.128
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	18.449	45.543	-25.128	735	39.599
Adjustments					
Deutschland	-4.047	2.186	0	0	-1.860
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
Ausland¹	0	380	0	0	380
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-380			-380
Abschreibung Fondsverträge		-380			-380
Konzern	-4.047	2.566	0	0	-1.481
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	9.968	45.684	0	735	56.388
Ausland ¹	4.435	2.424	0	0	6.859
Corporate	0	0	-25.128	0	-25.128
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	14.403	48.109	-25.128	735	38.119

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

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: 1.400 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 ARBEITSVERHÄLTNISSSES

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. 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. 2014 wurden insgesamt 68,4 TEUR (Vorjahr: 55,9 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 der First Line (kurz FL) grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere das Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 der FL werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden die von den Vorständen und Mitgliedern der FL 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 Mitglieder der FL 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 das Mitglied der FL bei Ausscheiden aus dem Konzern.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 1.608 TEUR (Vorjahr: 1.481 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer Zielerreichung von 130% (Vorjahr: 130%). 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 Gegenwart 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 2014 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 13,12425 EUR. Dies entspricht 122.484 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 4.432 TEUR (Vorjahr: 2.794 TEUR) an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Anzahl der Performing Share Units 2014	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2014 in TEUR	Anzahl der Performing Share Units 2013	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2013 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2014 ¹	122.484	1.608	-	-	-
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2013	199.282	2.615	190.258	1.481	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2012	200.551	2.632	195.347	1.521	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2011	91.094	1.196	276.279	2.151	1.442
Summe	613.412	8.051	661.884	5.153	1.442

¹ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und die Ausweisung für die einzelnen Berechtigten sind dann möglich, wenn alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind. Dies wird erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2014 sein.

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

PERFORMING SHARE UNITS

	01.01. – 31.12.2014	01.01. – 31.12.2013
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	661.884	595.047
Gewährt in der Berichtsperiode	145.805	257.403
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-9.092	12.422
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	185.185	202.988
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	613.412	661.884

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 der PATRIZIA First Line

Darüber hinaus halten die Mitglieder der First Line Johannes Altmayr, Martin Büber-Monath, Marcus Cieleback, Markus Fischer, Jürgen Kolper, Günter Loder, Andreas Menke und James Muir insgesamt 0,1% an der PATRIZIA Immobilien AG.

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.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten erbracht. Hierfür ist für 2014 ein Betrag von 936,00 EUR in Rechnung gestellt worden. Weiter wurden Dienstleistungen im Rahmen des Property Managements von 1.400,00 EUR erbracht. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

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 117 TEUR (Vorjahr: 110 TEUR) abgeschlossen.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG.

Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler

Es besteht ein Beraterverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. 2014 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler von 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,5 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 folgende Bezüge für das jeweilige Geschäftsjahr gewährt:

Gewährte Zuwendungen in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO				ARWED FISCHER, CFO				KLAUS SCHMITT, COO			
	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360	350	360	360	360	360	360	360	360
Nebenleistungen	22 ¹	27 ¹	27 ¹	27 ¹	32 ¹	33 ¹	33 ¹	33 ¹	12 ¹	12 ¹	12 ¹	12 ¹
Summe	382	387	387	387	382	393	393	393	372	372	372	372
Einjährige variable Vergütung	437 ²	468 ³	0	540 ⁴	411 ²	416 ³	0	480 ⁴	389 ²	468 ³	0	540 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung												
Performing Share Units Tranche 2015-2017	-	234 ³	-	-	-	208 ³	-	-	-	234 ³	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2016	-	-	-	-	206 ²	-	-	-	194 ²	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2015	219 ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	1.038	1.089			999	1.017			955	1.074		
Versorgungs- aufwand	12	12	12	12	12	12	12	12	24	24	24	24
Gesamt- vergütung	1.050	1.101			1.011	1.029			979	1.098		

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

² Gewährt im Kalenderjahr 2014 für 2013, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

³ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130 % monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

⁴ Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150 %

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands im jeweiligen Geschäftsjahr folgende Bezüge ausgezahlt:

Zufluss in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO		ARWED FISCHER, CFO		KLAUS SCHMITT, COO	
	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016		Eintritt: 01.03.2008 Bestellt bis: 29.02.2016		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2015	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Festvergütung	360	360	350	360	360	360
Nebenleistungen	22 ¹	27 ¹	32 ¹	33 ¹	12 ¹	12 ¹
Summe	382	387	382	393	372	372
Einjährige variable Vergütung	306	437	249	411	290	389
Mehrjährige variable Vergütung						
Performing Share Units Tranche 2012-2013	-	277 ²	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2011-2012	196 ³	-	148 ³	-	154 ³	-
Summe	884	1.101	779	804	816	761
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24
Gesamtvergütung	896	1.113	791	816	840	785

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

² 2014 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2012-2013 zum Durchschnittskurs von 7,784692 Euro.

³ 2013 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2011-2012 zum Durchschnittskurs von 6,255211 Euro.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2014 eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

in EUR	Feste Vergütung	
	2014	2013
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Harald Boberg	30.000	30.000
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000
GESAMT	100.000	100.000

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	
2015	6.228
2016–2019	12.169
2020 und später	1.555
	19.952

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 sechs Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 1.408 TEUR. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und neun Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2015 auf 2.632 TEUR, für 2016 auf 2.183 TEUR und für 2017 auf 1.607 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung und Firmenfahrzeuge.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2014 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 702 (Vorjahr: 608) Mitarbeiter beschäftigt. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 40 Auszubildende (Vorjahr: 39).

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 313 TEUR (Vorjahr: 402 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für sonstige Prüfungsleistungen 2 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) und 0 TEUR (Vorjahr: 180 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.patrizia.ag) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

10 ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 12. März 2015 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

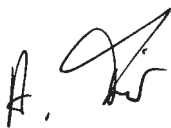
Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der zusammengefasste Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

Augsburg, den 12. März 2015



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 ¹	Augsburg	100	2.058.192,85	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH ¹	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ¹	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ¹	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH ¹	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vormals PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlage- gesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH ¹	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 240 GmbH ¹	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH ¹	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	100.599,39	-13.498,33
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	6.709,49	-994,87
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware/USA	100	-14.379,15 ²	-10.300,77 ²
PATRIZIA Nordics A/S	Kopenhagen	100	2.429.875,02	1.809.432,68
PATRIZIA Projekt 700 GmbH	Augsburg	100	25.100,90	-16.907,10
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	22.774,49	-12.823,33
Carl HR Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	29.910,43	2.136,17
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	29.686,26	2.104,03
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	29.910,43	2.104,67
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt	100	29.908,42	2.104,36
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	28.803,44	1.699,07
Carl HR AcquiCo GmbH	Stuttgart	100	39.099,93	6.174,44
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	333.499,37	119.597,94
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	München	100 ³	56.932.818,93	3.218.576,37
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	1.842.648,26	1.232.800,00
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	9.937,00	-63,00
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	-2.074.701,93	2.004.640,02
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	-56.962,67	-59.509,73
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	2.369.088,17	2.369.087,17
PATRIZIA GrundInvest GmbH	Augsburg	100	2.925.874,21	-74.125,79
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	-1.256.850,39	-1.568.143,33
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,1 ⁴	710.123.208,47 ⁵	8.465.968,50 ⁵

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

² Beträge aus 2013

³ Das Beteiligungsverhältnis änderte sich zum Vorjahr um 0,1%

⁴ Das Beteiligungsverhältnis änderte sich zum Vorjahr um 1,01%

⁵ Vorläufiger Abschluss

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	- 618.999,12	- 643.999,12
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	50.591,43	- 909,31
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.922.295,13	296.251,36
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	151.091.794,28	9.035.412,89
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.123.868,59	-13.529,06
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	86.266.410,50	-8.979,45
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	76.338,98	-9.466,66
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.283.559,18	-23.225,53
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	5.525.207,77	-15.864,51
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	16.493.192,04	2.043.062,31
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	10.854.755,77	31.421.756,08
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.387.141,09	4.356.106,02
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	608.360,51	-130.353,28
F40 GmbH	Augsburg	94,9	-5.536.795,91	-12.892.188,98
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-13.129,18	-18.929,51
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-726.781,87	-10.170,70
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-2.582.556,37	-1.968.336,55
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	10.061.721,05	4.991.661,46
PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vormals PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlage- gesellschaft mbH ¹	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	42.778,60	-1.153,18
PATRIZIA Facility Management GmbH ²	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt	30	28.115,88	458,14
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt	28,3	9.706.300,45	-545.753,90
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	224.242,17	114.017,44
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	78,26	552.705,05	950.424,06
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	München	75	-29.199,64	-15.729,74
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-19.621,06	-11.824,64
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.334.447,79	272.388,48
PATRIZIA Capital Partners Ltd.	Swindon	100	-1.823.553,92	-1.097.169,52
PATRIZIA Asset Management Ltd.	Edinburgh	100	5.359,44	-11.985,80
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	353.154,29	135.330,20
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	7.949,75	-4.550,25
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.345,12	-1.154,90
First Street TopCo 2 S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.345,12	-1.154,90
First Street A S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.370,11	-1.129,91
First Street B S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.370,11	-1.129,91
First Street C S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.370,11	-1.129,91

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

² Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

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

PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	100	687.583,35	0,00
---	----------	-----	------------	------

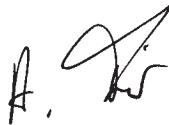
¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

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 zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern 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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts. 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 Konzernlagebericht 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 12. März 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Löffler
Wirtschaftsprüfer

Stadter
Wirtschaftsprüfer