

# Mit Werten *Wert schaffen*

---

GESCHÄFTSBERICHT 2011

# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2011	2010	Veränderung in %
Umsatz	269.007	339.593	-20,8
Gesamtleistung	180.527	179.856	0,4
EBITDA	58.125	62.153	-6,5
EBIT	54.631	61.249	-10,8
EBIT adjusted <sup>1</sup>	56.596	60.924	-7,1
EBT	19.906	11.488	73,3
EBT adjusted <sup>1,2</sup>	16.712	12.789	30,7
Konzernjahresüberschuss	13.493	6.201	117,6

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen	597.007	623.028
Kurzfristiges Vermögen	505.277	591.520
Eigenkapital	310.075	294.732
Eigenkapitalquote (in %)	28,1	24,3
Langfristige Schulden	480.250	50.986
Kurzfristige Schulden	311.959	868.830
Bilanzsumme	1.102.284	1.214.548

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2011	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2011	52.130.000 Stück
Höchstkurs 2011 <sup>3</sup>	5,90 Euro
Tiefstkurs 2011 <sup>3</sup>	3,06 Euro
Jahresschlusskurs 2011 <sup>3</sup>	3,43 Euro
Kursentwicklung	-10,8 %
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2011	178,8 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2011 <sup>4</sup>	91.212 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge)

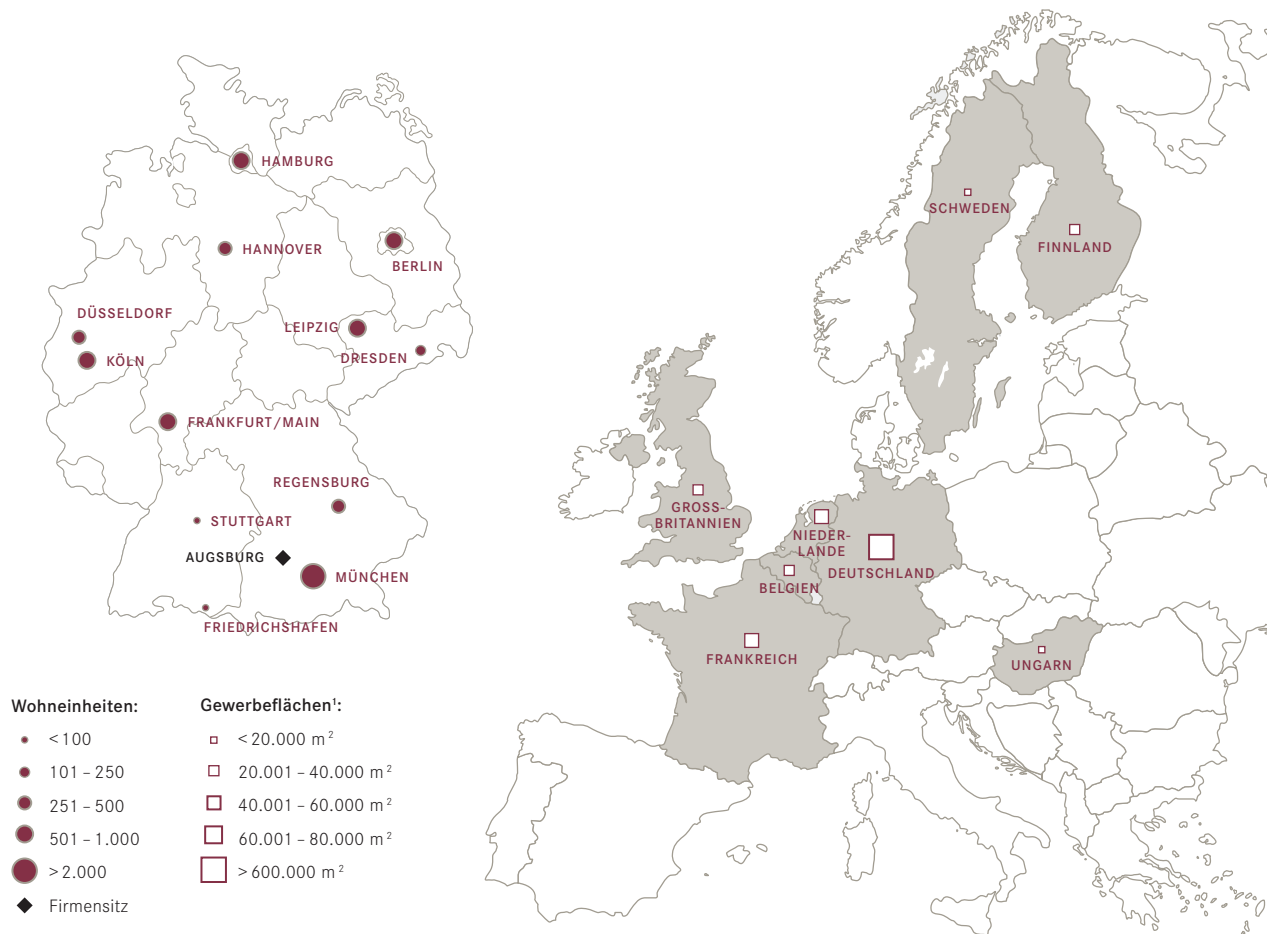
<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

<sup>3</sup> Schlusskurse Xetra-Handel

<sup>4</sup> Alle deutschen Börsenplätze

Wir sind unseren Kunden immer einen Schritt näher – und an ausgewählten Standorten direkt vor Ort präsent. Das Stammhaus der PATRIZIA befindet sich in Augsburg. Darüber hinaus ist die PATRIZIA mit eigenen Niederlassungen in vielen Städten Deutschlands vertreten: in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Weitere Büros befinden sich in Luxemburg und Stockholm. Im europäischen Ausland sind zeitnah weitere Niederlassungen geplant.

#### STANDORTE DER PATRIZIA UND UNSERES PORTFOLIOS



<sup>1</sup> In Verwaltung für Dritte

# Inhalt

---

## 02 Mit Werten Wert schaffen

---

### Vorwort und Berichte

- 22 Vorwort des Vorstands
  - 26 Bericht des Aufsichtsrats
  - 30 Corporate Governance
  - 36 Die PATRIZIA Aktie
- 

### Konzernlagebericht

- 42 Geschäft, Struktur und Umfeld
  - 54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
  - 68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
  - 73 Chancen- und Risikobericht
  - 82 Nachtragsbericht
  - 84 Prognosebericht
- 

### Konzernabschluss

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

### Konzernanhang

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

### Weitere Informationen

- 156 Fünfjahresübersicht Konzern-Bilanz
- 158 Fünfjahresübersicht Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 159 Der Aufsichtsrat
- 160 Der Vorstand
- Umschlag Finanzkalender und Kontakte

---

# Mit Werten *Wert schaffen*

Wir brauchen Räume – zum Leben, Wohnen und Arbeiten. Als eines der führenden Immobilienunternehmen Deutschlands bieten wir alle Leistungen aus einer Hand an. Mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem fundierten Know-how entwickeln wir zukunftsweisende Lösungen, um Werte zu sichern und zu steigern.

Von Werten ist auch unser Handeln geprägt. Drei Prinzipien sind uns dabei besonders wichtig: Wertsteigerung, Nachhaltigkeit und Wertschätzung. Sie bilden den Schlüssel zu unserem Erfolg. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfüllen diese Grundsätze mit Leben. Tag für Tag. Denn sie wissen: Werte entscheiden.



*»Nur mit Integrität, Herz  
und Verstand lassen sich  
nachhaltige Erfolge erzielen.  
Das schätzen unsere Mieter  
und Kunden – ihnen die  
Tür zu einer eigenen Wohnung  
zu öffnen, ist für mich ein  
schönes Gefühl.«*

Erwin Jakob | Teamleiter

PATRIZIA Wohnen GmbH, Verkaufsteam München

## Lokale Kompetenz

Wir erfüllen den Traum von den eigenen vier Wänden. In den zurückliegenden knapp 30 Jahren haben wir Wohnimmobilien in der Größenordnung einer Kleinstadt verkauft – an Mieter, Selbstnutzer oder private Kapitalanleger. Allein im vergangenen Jahr waren es 745.

Der Wohnimmobilienmarkt verlangt von uns Gespür für jedes Objekt. Ebenso für die Anliegen der Mieter und Käufer. Die Präsenz vor Ort ist daher wichtig. Mit einer Vielzahl von Büros in ganz Deutschland stehen wir unseren Kunden immer beratend zur Seite. Das ist für uns ein Ausdruck von Wertschätzung. Und genau das macht für uns den Unterschied.



► »Ludwig-Richter-Höfe« in München

# + 16 %<sup>1</sup>

**Kennzahlen der PATRIZIA  
Wohnen GmbH (2011)**

<b>Interessenten</b>	<b>4.500</b>
Empfehlungsquote	40%
Erstberatungen	2.300
priv. Kapitalanleger <sup>2</sup>	51,3 Jahre
Selbstnutzer <sup>2</sup>	46,2 Jahre
Mieter <sup>2</sup>	50,0 Jahre

<sup>1</sup> Mehr Interessenten im Vergleich zu 2010

<sup>2</sup> Durchschnittliches Alter

## Attraktive Lösungen

Gewerbeimmobilien stellen erhebliche Vermögenswerte dar. Die Leistung unseres Asset Managements besteht darin, diese Werte zu maximieren. Das ist eine echte Herausforderung. Denn die Renditechancen sind hoch, die Risiken aber zumeist auch.

Investment, Bestandsoptimierung und Verkauf verbinden wir zu einer langfristigen Strategie. Dazu gehört die Suche nach wertsteigernden Potenzialen genauso wie die Sicherung des Cash Flows. Unser umfassendes Know-how schafft dafür die perfekte Basis und Lösungen, die auf unsere Kunden zugeschnitten sind.



► Handelszentrum »Kwantum«  
in Amsterdam

# + 15,5 %<sup>1</sup>

Kennzahlen der PATRIZIA  
GewerbeInvest KAG mbH  
(2011)

Assets under Management	ca. 3 Mrd. Euro
-------------------------	--------------------

Asset-Klassen:

- Office	40,9 %
----------	--------

- Wohnen	11 %
----------	------

- Einzelhandel	23,8 %
----------------	--------

- Logistik	8,6 %
------------	-------

- Hotel	6,2 %
---------	-------

Geografische

Aufteilung Fonds:<sup>2</sup>

- Deutschland	7
---------------	---

- Europa	4
----------	---

- außereurop.	
---------------	--

Ausland	1
---------	---

<sup>1</sup> Steigerung der Assets under Management im Vergleich zu 2010


<sup>2</sup> Gemäß Investmentguidelines



*»Das Asset Management ist einer unserer wichtigsten Werttreiber. In Europa verwalten wir momentan ein Fondsvermögen von 2,5 Milliarden Euro. Die Hälfte davon ist in Deutschland investiert.«*

Claudia Zoric | Asset Managerin  
PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH





*»Der Ankauf des Grundstücks an der  
Provinostraße war eine echte Chance.  
Im Herzen von Augsburg entwickeln wir  
ein modernes und architektonisch  
anspruchsvolles Stadtquartier. Damit  
schaffen wir Werte zum Leben.«*

Tobias Zeitler | Projektleiter  
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH

## Erstklassiger Service

Intensive Betreuung bis zur Schlüsselübergabe – das ist unsere Aufgabe. Wir unterstützen unsere Kunden bei Akquisition und Konzeption, Realisierung und Vermarktung des entwickelten Projekts, seien es Wohn- oder Gewerbeimmobilien. Auf uns ist Verlass.

Mehr noch: Wir beraten sowohl Property- als auch Non-Property-Unternehmen bei der Ausschöpfung von Entwicklungspotenzialen. Selbstverständlich übernehmen wir für unsere Kunden auch das Management aller planungs- und baubezogenen Wertschöpfungsprozesse.



► »Provinopark« in Augsburg

# + 18,5 %<sup>1</sup>

Kennzahlen der PATRIZIA  
Projektentwicklung GmbH  
(2011)

<b>Grundstücks-angebote</b>	<b>950</b>
Prüfungszeit bis Ankauf <sup>2</sup>	6 Monate
Ankauf bis Baubeginn <sup>2</sup>	9 Monate
Bauzeit <sup>2</sup>	18 Monate
Wohnfläche in Entwicklungsphase <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche in Entwicklungsphase <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Steigerung der Grundstücksangebote im Vergleich zu 2010  
<sup>2</sup> Durchschnittswerte

## Klare Perspektive

Immer mehr Menschen zieht es in die Städte. Der Bedarf an Wohnraum steigt. Und überall ist erkennbar: Die Menschen werden anspruchsvoller. In wachstumsorientierten europäischen Metropolen suchen wir nach den passenden Immobilien.



► »Am Eppendorfer Mühlenteich«  
in Hamburg


**+ 22 %<sup>1</sup>**

Im Rahmen unserer Akquisitionen analysieren, prüfen und bewerten wir die Objekte mit großer Sorgfalt. Besonderen Wert legen wir darauf, dass unser Investment mit einer klaren Perspektive verbunden ist. Wir investieren ausschließlich dort, wo Nachhaltigkeit Zukunft hat.

### Kennzahlen der PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH (2011)


Angebote	4.100
Objektprüfungen	1.000
Länder	12
Ankauf	2.600 Wohn- einheiten
Volumen	415 Mio. Euro

<sup>1</sup> Mehr Angebote im Vergleich  
zu 2010



*»Mit dem Einkauf beginnt die Wertschöpfung. Deshalb steuern wir den Akquisitionsprozess von der Markt- und Portfolioanalyse über die Erstellung des Businessplans bis hin zum Investment. Das geschieht mit viel Erfahrung und Weitblick.«*

Ruth Lawriw | Teamleitung Fonds Deutschland  
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH

A man with a shaved head, wearing a grey crewneck sweater over a light blue collared shirt and a dark patterned scarf, stands in front of a large window. He is smiling slightly and has his left hand in his pocket. The background shows a blurred interior space with a staircase.

*»Die richtigen Immobilien für unsere Fonds zu identifizieren, ist mit einer hohen Verantwortung verbunden. Der konstante Erfolg der vergangenen Jahre zeigt, dass wir mit unserer Anlagestrategie den richtigen Weg eingeschlagen haben.«*

Sebastian Schlansky | Investment Manager  
PATRIZIA GewerbeInvest  
Kapitalanlagegesellschaft mbH

## Tiefe Einblicke

Der Gewerbeimmobilienmarkt bietet vielversprechende Chancen – in Deutschland genauso wie in vielen anderen europäischen Staaten. Sei es Dienstleistung, Handel oder Hotel: Mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kennen wir uns bestens aus.

Auf dieser Expertise basiert unser ausgereiftes Fondsbausteinsystem. Durch Anlagen in unterschiedlichen Geschäftszweigen bilden wir das von unseren Investoren gewünschte Rendite-Risiko-Profil präzise ab. Ein klarer Vorteil.



► Büroimmobilie »Borromées«  
in Paris

**+ 12,5 %<sup>1</sup>**

**Kennzahlen der PATRIZIA  
GewerbInvest KAG mbH  
(2011)**

<b>Länder</b>	<b>9</b>
Spezialfonds:	13
- Bausteinfonds	7
- Individualfonds	4
- Labelfonds	2
Mitarbeiter	58

<sup>1</sup> Mehr Länder, in denen sich die  
Fondsobjekte befinden, im Vergleich  
zu 2010

## Umfassendes Know-how

Uns ist es wichtig, den Wert von Wohnimmobilien nicht nur zu erhalten, sondern zu erhöhen.

Manchmal genügt dafür schon der Ausbau des Dachgeschosses. Maßgeschneiderte Modernisierungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass ein Gebäude für den Markt attraktiv bleibt. Genau das ist unser Anspruch.



► »An der Helmstedter Straße«  
in Berlin

Wir kümmern uns um unser eigenes Portfolio genauso wie um Bestände externer Auftraggeber. Eine Vielzahl institutioneller Investoren setzt auf unser umfassendes Gespür und unsere langjährige Erfahrung – und damit auf planbare Renditen.

–23 %<sup>1</sup>

### Kennzahlen der PATRIZIA Wohnen GmbH (2011)


<b>Wohneinheiten</b>	<b>7.548</b>
<b>gesamt</b>	<b>539.040 m<sup>2</sup></b>

Verteilt auf:

- Wohneinheiten	2.063
Privatisierung	161.957 m <sup>2</sup>
-----	
- Wohneinheiten	5.485
Revitalisierung	377.082 m <sup>2</sup>
-----	


<sup>1</sup> Reduzierung der Wohneinheiten  
im Vergleich zu 2010





*»Die Rendite ist ein maßgeblicher Wert.  
Unsere Kunden vertrauen darauf,  
dass wir alle Möglichkeiten ausschöpfen,  
um für sie das bestmögliche Resultat  
zu erreichen.«*

Susan Schacherer | Asset Managerin  
PATRIZIA Wohnen GmbH

A professional portrait of Markus Leitner, a middle-aged man with short hair, smiling. He is wearing a dark suit, a light blue shirt, and a striped tie. He is sitting on a ledge or a low wall, with his hands clasped in front of him. The background is a plain, light-colored wall.

*»Im zurückliegenden Jahr haben wir über 1.400 Wohnungen und 85 Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund 170 Millionen Euro verkauft. Hinter diesem Erfolg steht ein hoch motiviertes Team.«*

Markus Leitner | Leiter Globalverkauf  
PATRIZIA Sales GmbH

## Wertvoller Ratgeber

Die Suche nach sinnvollen und wertstabilen Anlagemöglichkeiten gewinnt weiter an Dynamik. Vor allem Immobilien stehen hoch im Kurs. Unseren nationalen und internationalen Investoren bieten wir ein umfangreiches Portfolio von Wohnanlagen, Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden, Hotels oder Einzelhandelsobjekten.

Zu den Kunden unseres Globalverkaufs zählen private Anleger genauso wie institutionelle Kunden. Sie schätzen uns als zuverlässigen Begleiter bei der Suche nach einem aussichtsreichen Investment. Denn wir haben nicht nur einzelne Immobilien, sondern den gesamten Markt im Blick.



► Wohn- und Geschäftsgebäude in Berlin-Schöneberg

# + 30 %<sup>1</sup>

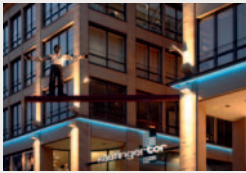
**Kennzahlen der PATRIZIA Sales GmbH (2011)**

<b>Verkaufte Gesamtfläche</b>	<b>104.000 m<sup>2</sup></b>
Verkaufte Objekte	36
Verteilt auf:	
- Wohneinheiten	1.446
- Gewerbeeinheiten	85
Besichtigungen	> 250
Verhandlungsdauer (Angebot bis Notartermin) <sup>2</sup>	3 Monate

<sup>1</sup> Steigerung der verkauften Gesamtfläche im Vergleich zu 2010  
<sup>2</sup> Durchschnittswert

## Starker Partner

Unser Property Management hat vor allem ein Ziel: Wir wollen Immobilienwerte kontinuierlich steigern. Wir kümmern uns um die Verwaltung und Instandhaltung, um den richtigen Mix bei der Vermietung und exzellente Ergebnisse. Ganz im Sinne unserer Kunden.



► »Kaufingertor« in München

**+37,5 %<sup>1</sup>**

**Kennzahlen der PATRIZIA  
Immobilienmanagement  
GmbH (2011)**

<b>Gewerbeflächen</b>	<b>440.000 m<sup>2</sup></b>
Miet- und WEG-Verwaltung	18.000 Einheiten
Stellplätze, Garagen etc.	17.000
Kunden	125
Standorte <sup>2</sup>	8

<sup>1</sup> Mehr Gewerbeflächen  
im Vergleich zu 2010


<sup>2</sup> Niederlassungen und Standorte  
in allen wichtigen Ballungszentren  
mit eigenen Mitarbeitern

Wir stehen unseren Kunden als Partner und Berater zur Seite, begleiten sie bei allen wichtigen Fragen und Entscheidungen. Und wir tragen dazu bei, sie effektiv zu entlasten. Unser Service reicht von der klassischen Hausverwaltung bis zum gewerblichen Immobilienmanagement.

*»Wir managen Wohn- und  
Gewerbeimmobilien jeder  
Größenordnung – in ganz  
Deutschland. Tag für Tag  
leisten wir damit einen Beitrag  
zur optimalen Performance  
Ihrer Immobilien.«*

Helmut Asam  
Leiter Gewerbeverwaltung/Center Management  
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH





*»Wir bieten ein einzigartiges  
Dienstleistungsspektrum – und  
das in enger Abstimmung mit den  
anderen PATRIZIA Gesellschaften.  
Unser Ziel ist eine dauerhafte  
Wertschöpfung, von der unsere  
Investoren profitieren.«*

Matthias Franke | Leiter Fondsmanagement  
PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH

## Individuelle Produkte

Investoren und Anlage müssen zusammen passen. Das ist die Grundlage für ein erfolgreiches Investment – und ein wesentliches Element unserer Strategie. Für institutionelle Anleger konzipieren wir Themenfonds. Dabei konzentrieren wir uns auf deutsche und europäische Wohnimmobilien.

Gleichzeitig bieten wir Speziallösungen wie Individual- und Einbringungsfonds an, maßgeschneidert nach den Präferenzen unserer Kunden. Mit unseren kreativen Konzepten erschließen wir immer wieder neue Potenziale.



► Belsenpark 1 in Düsseldorf

# + 19 %<sup>1</sup>

Kennzahlen der PATRIZIA  
WohnInvest KAG mbH (2011)

Investiertes Volumen	792 Mio. Euro
Zielvolumen	1,4 Mrd. Euro
Fonds:	5
- Poolfonds	2
- Individualfonds	2
- Einbringungsfonds	1
Mitarbeiter	20

<sup>1</sup> Steigerung des investierten Volumens im Vergleich zu 2010





22	Vorwort des Vorstands
26	Bericht des Aufsichtsrats
30	Corporate Governance
36	Die PATRIZIA Aktie

---

# *Vorwort und Berichte*

---

v. l. n. r.: Klaus Schmitt (COO) | Arwed Fischer (CFO) | Wolfgang Egger (CEO)



# Vorwort des Vorstands

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

den diesjährigen Geschäftsbericht haben wir unter das Motto gestellt »Mit Werten Wert schaffen«. Die Marke PATRIZIA ist mit drei Kernwerten fest verbunden: der Wertsteigerung der Immobilien, dem Prinzip der Nachhaltigkeit sowie der Wertschätzung für unsere Kunden, Partner und Mitarbeiter. Werte entscheiden – dies ist in einer sich stetig verändernden Welt und insbesondere in wirtschaftlich turbulenten Zeiten wie diesen gültiger denn je.

Gerade der Immobiliensektor profitiert von der Rückbesinnung auf Werte: Die Staatsschuldenkrise scheint den deutschen Immobilienmarkt kaum zu berühren – im Gegenteil: Deutsche Immobilien gelten im europäischen Vergleich als überaus attraktive Investments und werden als sichere Kapitalanlage mit stabilen Mietzuflüssen angesehen. Neu ist, dass zuerst der Werterhalt, danach die Rendite in Betracht gezogen wird. Treibende Faktoren für den Immobilienkauf bleiben in erster Linie nach wie vor die Sorgen um eine mögliche Inflation und die Unsicherheit über die Zukunft des Euro.

### WAS HABEN WIR 2011 ERREICHT?

Die PATRIZIA hat diese Sentiments für sich genutzt und 2011 viel bewegt: Wir haben den ersten Unternehmenskauf in unserer Geschichte vollzogen und uns damit neu positioniert. Die PATRIZIA ist heute mehr als nur der Wohnspezialist. Mit der Akquisition der LB Immo Invest GmbH, der heutigen PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, haben wir keinen Strategiewechsel vollzogen, sondern uns »nur« konsequent weiterentwickelt. Wir können unseren Wohnimmobilienkunden nun auch Gewerbeimmobilienprodukte aus einer Hand anbieten und umgekehrt. Um nachhaltig erfolgreich zu sein, sind wir gefordert, auf die sich ändernde Nachfrage zu reagieren. Ständig ergeben sich neue Marktchancen, die wir nur dann ergreifen können, wenn wir uns weiterentwickeln. Mit der PATRIZIA GewerbeInvest KAG haben wir jetzt auch eine Plattform, die wir zur weiteren Internationalisierung unseres Wohnimmobiliengeschäfts nutzen können. Die Eröffnung unserer Auslandsniederlassung PATRIZIA Scandinavia in Stockholm war ein weiterer Schritt hin zu unserem Ziel, uns bis 2015 als »das« vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa zu etablieren und unseren Kunden für jegliche Form des Immobilieninvestments zur Verfügung zu stehen.

Durch den Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts, den wir seit mehreren Jahren unbeirrt verfolgen, haben wir uns weitere Einnahmequellen erschlossen: Gebühren für den An- und Verkauf, das Asset- und Property Management oder das Fonds Management gleichen die typischen Schwankungen des Immobilienhandels aus und tragen zu einer Verstetigung der Ergebnisse bei. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 33,5% des operativen Konzernergebnisses durch Serviceleistungen erbracht. Bis 2013 soll bereits die Hälfte des Ergebnisses aus dem Investmentmanagement und nicht mehr aus dem Immobilienverkauf kommen. Der Servicebereich wird das Konzernergebnis aufgrund höherer Margen überproportional zum Umsatz verbessern und unsere Profitabilität steigern.

Je höher das Volumen unserer Assets under Management ist, desto größer ist die Basis auf der wir Dienstleistungen erbringen und damit unsere Einnahmen steigern. Der neu geschaffene Bereich »Alternative Investments« dient ebenfalls der Stärkung unseres Servicegeschäfts sowie der Ausweitung der Co-Investments. Im Gegensatz zu den traditionellen Investoren in unseren beiden Kapitalanlagegesellschaften sprechen wir hier u. a. Investoren an, die ein höheres Risiko-Rendite-Profil auszeichnet. Auch deren Anforderungen werden wir gerecht.

### WO STEHEN WIR HEUTE?

Auf den Weichenstellungen des vergangenen Jahres können wir 2012 aufbauen: Ein wesentlicher Meilenstein für unsere weitere Entwicklung war der Zuschlag der LBBW Immobilien GmbH an das Konsortium um die PATRIZIA. Die Mitarbeiter des neu gegründeten Bereichs Alternative Investments waren wesentlich am Bieterverfahren beteiligt. Uns obliegt die Führung des Konsortiums, das sich aus namhaften europäischen und deutschen Pensionskassen sowie deutschen Versicherungen und berufsständischen Versorgungswerken sowie einer Sparkasse zusammensetzt – allesamt langfristig orientierte Investoren. Wir agieren als Investment- und Asset Manager, sind aber nicht nur als Dienstleister, sondern durch unsere Eigenbeteiligung von 17,2 Mio. Euro auch selbst als Co-Investor involviert. Unsere Assets under Management erhöhen sich mit dieser einen Transaktion von 5,2 Mrd. Euro auf ca. 7 Mrd. Euro! Umsatzseitig erwarten wir aus dem Management des LBBW-Portfolios jährliche Einnahmen von bis zu 6 Mio. Euro. Und nicht zu unterschätzen: Wir stehen nun in engem Kontakt zu weiteren liquiditätsstarken Investoren, die in der Vergangenheit zum Teil kaum Berührung zum Immobilienmarkt hatten. Damit haben wir eine Win-Win-Situation geschaffen, durch die institutionelle Investoren entsprechenden Zugang zu Opportunitäten im Immobilienbereich bekommen und wir Zugang zu Investoren, die langfristig investieren wollen. Sowohl für die Mieter als auch für die betroffenen Kommunen ergibt sich daraus eine langfristige und belastbare Situation. Wir sind bestens positioniert, um sich in Zukunft ergebende Möglichkeiten ebenfalls für uns zu nutzen.

Der Markt erkennt unsere neue Aufstellung und unser Größenwachstum an. Das Feedback der Investoren ist positiv – das der Immobilien- und Aktieninvestoren gleichermaßen. Mit Erreichen unserer Jahresprognose von 16 – 17 Mio. Euro haben wir das in den Vorjahren gewonnene Vertrauen in uns erneut bestätigt.

An diesem Erfolg möchten wir Sie, liebe Aktionäre, nach vier dividendenlosen Jahren wieder angemessen beteiligen. Wir hatten uns für das Geschäftsjahr 2011 eine Dividende von rund 8 Cent je Aktie zum Ziel gesetzt. Dieses Ziel ließe sich mit dem erwirtschafteten operativen Ergebnis umsetzen – gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir uns jedoch dafür entschieden, unseren Aktionären eine Gewinnbeteiligung zu unterbreiten, die das Unternehmen weiter voranbringt und gleichzeitig Sie, unsere Aktionäre, auch für die dividendenlosen Vorjahre »entschädigen« soll: Wir schlagen der Hauptversammlung vor, anstelle einer Bardividende einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von sogenannten Gratisaktien im Verhältnis zehn zu eins zuzustimmen. D. h. für zehn PATRIZIA Aktien würden Sie eine weitere PATRIZIA Aktie erhalten. In Summe würden 5,2 Mio. Euro aus der Kapitalrücklage – derzeit 216 Mio. Euro – für die Ausgabe von 5,2 Millionen neuen Aktien verwendet, die vom Beginn des Geschäftsjahres 2012 an gewinnbezugsberechtigt wären. Mit dieser Zuwendung partizipieren unsere Aktionäre am Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres und haben gleichzeitig die Möglichkeit, an der weiteren Entwicklung der PATRIZIA teilzuhaben.

22	Vorwort des Vorstands
26	Bericht des Aufsichtsrats
30	Corporate Governance
36	Die PATRIZIA Aktie

## WAS HAT UNS ZU DIESEM SCHRITT BEWOGEN?

Durch die Ausgabe von Gratisaktien möchten wir die PATRIZIA Aktie für Investoren noch attraktiver machen. Wir sehen momentan äußerst vielversprechende Investitionsmöglichkeiten und möchten daher unseren freien Cash-flow stärken. Anstelle einer Dividende von 8 Cent je Aktie – was eine Ausschüttung von rund 4,2 Mio. Euro bedeuten würde – könnten wir mit dem gleichen Betrag ein weiteres Co-Investment im Volumen von rund 150 Mio. Euro eingehen – mit entsprechend nachhaltigen Erträgen für die nächsten Geschäftsjahre. Wir sind überzeugt, dass das Potenzial und die Aussichten der PATRIZIA die entstehende Verwässerung zügig wettmachen und Sie darüber hinaus von der höheren Liquidität in der Aktie profitieren werden.

## WAS HABEN WIR ZUKÜNFTIG VOR?

Die PATRIZIA ist auf dem besten Weg. Mit Blick auf das operative Geschäft in diesem Jahr können wir versichern, dass das Jahr vielversprechend angefangen hat: Neben dem positiven Bescheid seitens der LBBW haben wir zwei neue Wohnen-Fonds mit einem Zielvolumen von insgesamt 650 Mio. Euro aufgelegt und weitere Eigenkapitalzusagen über 150 Mio. Euro für bestehende Gewerbe-Fonds eingeworben. Ein Blockverkauf über 3,0 Mio. Euro wurde bereits realisiert und die Verkaufszahlen in der Wohnungsprivatisierung werden das Vorjahresquartal übertreffen. Die mit den Verkäufen frei werdenden Mittel verbessern unsere Finanzstruktur und erhöhen unseren Handlungsspielraum für neue Co-Investments.

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich als überaus robust erwiesen, selbst in Zeiten der Krise. Immobilien – vorzugsweise Wohnimmobilien – nehmen heute bei institutionellen und privaten Investoren gleichermaßen einen höheren Stellenwert ein. An- und Verkäufe werden auch 2012 nicht nachlassen. Dies sind positive Signale, die den aktuellen Geschäftsverlauf sehr förderlich beeinflussen. Die PATRIZIA ist bestens aufgestellt, um das freundliche Marktumfeld für weiteres Wachstum zu nutzen. Die Ergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass wir den richtigen Kurs verfolgen.

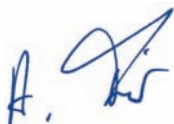
Unser besonderer Dank gilt den PATRIZIA Mitarbeitern aller Geschäftsbereiche, die Tag für Tag ihre Schaffenskraft zum Wohle der PATRIZIA einsetzen und durch ihre Leistungen die PATRIZIA zu ihrer neuen Größe gebracht haben. Wir blicken optimistisch in die Zukunft: Gemeinsam werden wir daran arbeiten, dass PATRIZIA für Sie ein werthaltiges Investment bleibt.

Augsburg, den 27. März 2012

Ihr Vorstand



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied

# Bericht des Aufsichtsrats

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die PATRIZIA hat das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Nach einem im Ergebnis wie erwartet verlaufenen 1. Halbjahr sorgte ein starkes Schlussquartal für das Erreichen des prognostizierten operativen Konzernergebnisses.

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2011 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegende Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung überwacht. In alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung. Dabei haben wir uns kontinuierlich mit der aktuellen Ertrags- und Liquiditätssituation sowie den Chancen und Risiken einschließlich deren Managements befasst. Die Unternehmensplanung und deren Umsetzung sowie Abweichungen von früher aufgestellten Planungen und Zielen wurden seitens des PATRIZIA Vorstands ausführlich erläutert und begründet.

### ORDENTLICHE SITZUNGEN UND THEMEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand in persönlichen Gesprächen ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Alle Maßnahmen, die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Mitwirkung des Aufsichtsrats bedürfen, haben wir auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands ausführlich beraten. Sofern erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Entgegen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern keine Ausschüsse gebildet. Um neben einem effizienten Arbeiten auch einen intensiven Gedankenaustausch zu ermöglichen, haben wir uns bewusst dafür entschieden, die Aufsichtsratsgröße der PATRIZIA Immobilien AG an der gesetzlichen Mindestzahl auszurichten.

In der ersten Aufsichtsratssitzung des Jahres am 21. März 2011 verabschiedeten wir nach sorgfältiger Prüfung den Jahresabschluss 2010 der PATRIZIA Immobilien AG und den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2010. Ferner wurden die Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der Hauptversammlung vom 29. Juni 2011 verabschiedet. Breiten Raum nahmen der Liquiditätsplan sowie anstehende Finanzierungen ein, wobei die Prolongation des zum 31. März 2011 auslaufenden Darlehens über rund 460 Mio. Euro zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war.



Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

Zu seiner zweiten Sitzung trat der Aufsichtsrat am 29. Juni 2011 im Anschluss an die Hauptversammlung zusammen. Alle bisherigen Mitglieder wurden von der Hauptversammlung für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. In der konstituierenden Sitzung wurde Dr. Theodor Seitz erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestellt.

In der Aufsichtsratssitzung am 26. September 2011 informierte uns der Vorstand neben der allgemeinen Geschäfts- und Liquiditätslage über diverse Projekte des neu aufgebauten Bereichs Alternative Investments. Insbesondere befasste sich der Aufsichtsrat mit Chancen und Risiken eines möglichen Erwerbs der LBBW Immobilien GmbH durch die PATRIZIA zusammen mit in- und ausländischen Co-Investoren. Des Weiteren beschäftigten wir uns mit der praktischen Umsetzung und der Kostensituation der zum 1. Juli eingeführten EDV-Systemumstellung.

In der letzten Sitzung des Jahres 2011 am 12. Dezember stellte uns der Vorstand neben der operativen Entwicklung die Planung für das kommende Geschäftsjahr und die strategische Weiterentwicklung vor. Das Budget 2012 wurde von uns gebilligt. Des Weiteren haben wir uns aufgrund der schwachen Aktienkursentwicklung über die Nachfrage und das Interesse seitens des Kapitalmarktes für die PATRIZIA Aktie informiert. Vorstand und Aufsichtsrat haben in dieser Sitzung die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die auch zu den Kodex-Anregungen Stellung nimmt, abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die Entsprechenserklärung ist auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft veröffentlicht. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsratsstätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für sehr gut befunden.

### WEITERE BESCHLÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat einstimmig den Vertrag des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger um weitere fünf Jahre bis zum 30. Juni 2016 verlängert. Die Kontinuität in der Führung der Gesellschaft wird damit sichergestellt: Der Gründer und Hauptaktionär der PATRIZIA Immobilien AG, Wolfgang Egger, wird als Vorstandsvorsitzender auch weiterhin die strategische Ausrichtung des Unternehmens maßgeblich beeinflussen.

### PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2011

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanz feststellenden Sitzung am 27. März 2012 vor. Der Vorstand und die verantwortlichen Abschlussprüfer haben uns die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Auch das Risikomanagementsystem des PATRIZIA Konzerns war Gegenstand der Abschlussprüfung. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorliegen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen; es wurden keine Einwendungen erhoben. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt und der Konzernabschluss gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands zur Ausgabe von Gratisaktien und der damit verbundenen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln schließt sich der Aufsichtsrat an.

### PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Alle rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem gründlich anhand entsprechender Nachweise auf Marktkonformität geprüft. Diese vertraglichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden ebenfalls seitens des Abschlussprüfers einer Prüfung unterzogen und entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und fremden Dritten abgeschlossen worden wären.

Der vom Vorstand aufgestellte Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2011 über die Beziehungen der PATRIZIA Immobilien AG zu verbundenen Unternehmen wurde vom Abschlussprüfer geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:



»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrats beizeiten vor und wurde mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführerinnen und Geschäftsführern der operativen Gesellschaften sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre bisher geleistete Arbeit und ihre Treue zum Unternehmen. Es sind maßgeblich die Mitarbeiter, die mit ihrer Kompetenz und ihrem Leistungswillen die PATRIZIA voranbringen. Mit ihrem täglichen Einsatz tragen sie nicht nur zum wirtschaftlichen Erfolg der PATRIZIA bei, sondern verantworten auch die Zufriedenheit unserer Kunden und Mieter.

Augsburg, den 27. März 2012

Für den Aufsichtsrat



**Dr. Theodor Seitz**  
Vorsitzender

# Corporate Governance

Für die PATRIZIA Immobilien AG ist eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenspolitik die Basis unseres unternehmerischen Handelns und hat sich als Standard im Umgang miteinander etabliert. PATRIZIA bekennt sich zu einer auf den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg ausgerichteten Führung und Kontrolle des Unternehmens und lässt sich an diesem Anspruch messen.

Verantwortungsvolle und transparente Corporate Governance zählt bei PATRIZIA zu den Kernelementen langfristigen Erfolgs. Die Corporate Governance Grundsätze der PATRIZIA Immobilien AG sind im Wesentlichen in der Satzung der Gesellschaft sowie in den Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat verankert. Unsere konzernweit gültigen Verhaltensregeln greifen weitere Aspekte auf.

Wertorientierte Unternehmensführung hat für PATRIZIA einen hohen Stellenwert

Neben sich ändernden gesetzlichen Bestimmungen sind es die dauerhaften Prinzipien, die unsere Wertvorstellungen zum Ausdruck bringen und die wir als Verpflichtung für unser Handeln verstehen. Nach unserem Verständnis ist es zuerst Aufgabe des Unternehmens und seiner Vertreter, das Vertrauen von Aktionären und Kapitalgebern, von Geschäftspartnern und Kunden sowie den eigenen Mitarbeitern in eine nachhaltig wertorientierte Unternehmensführung aufzubauen und zu stärken. Wir legen großen Wert darauf, die Geschäftsentwicklung und die damit verbundenen Chancen und Risiken aufrichtig und transparent darzustellen.

## UMSETZUNG DES KODEX

2011 gab es keine Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Damit gilt weiterhin die am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichte Kodex-Fassung vom 26. Mai 2010. Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde seitens Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG am 12. Dezember 2011 verabschiedet. Diese sowie alle vorangehenden Entsprechenserklärungen sind auf unserer Internetseite [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag) dauerhaft zugänglich. Den folgenden Empfehlungen des Kodex wurde im Geschäftsjahr 2011 nicht entsprochen und soll auch zukünftig nicht entsprochen werden:

- I Die Gesellschaft hat die Einberufung zur Hauptversammlung 2011 mitsamt den Einberufungsunterlagen den in- und ausländischen Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen nicht auf elektronischem Weg übermittelt.
- I Die von der Gesellschaft für den Aufsichtsrat abgeschlossene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die sogenannte D&O-Versicherung, sieht entgegen der Empfehlung des Kodex keinen Selbstbehalt vor. Ein Selbstbehalt des Aufsichtsrats hat nach Auffassung des Gremiums keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Aufsichtsratsmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen. Ein Selbstbehalt ist auch künftig nicht vorgesehen.

- I Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund dieser Anzahl an Aufsichtsratsmitgliedern erachtet die Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat weder als erforderlich noch als sinnvoll. Die Empfehlungen, die mit der Bildung von Ausschüssen in Verbindung stehen, sind damit für PATRIZIA nicht relevant.
- I Das Vergütungsmodell für den Aufsichtsrat differenziert entgegen den Empfehlungen des Kodex nicht zwischen Vorsitzendem und stellvertretendem Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Aufgrund der Anzahl von drei Mitgliedern wird lediglich zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und sonstigen Mitgliedern unterschieden. Mit dem Verzicht der Ausschussbildung entfällt auch eine Ausschussvergütung.
- I Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die einer geschlechtlichen wie auch jeder anderen Form von Diskriminierung entgegenwirken und die Vielfalt (Diversity) angemessen fördern. Bei der Besetzung der Positionen von Vorstandsmitgliedern und Vorschlägen für Wahlen zum Aufsichtsrat legt der Aufsichtsrat jedoch allein Wert auf die besondere fachliche Kompetenz und Erfahrung, weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale Zugehörigkeit waren und sind für diese Entscheidungen deshalb ohne Bedeutung. Dementsprechend wird der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG keine konkreten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodex benennen und darüber auch nicht im Corporate Governance Bericht berichten.

In der aktuellen Entsprechenserklärung nehmen wir wieder freiwillig Stellung zur Umsetzung der Kodexanregungen. Mit Ausnahme der folgend genannten Anregungen wurde im Geschäftsjahr 2011 allen Anregungen des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen bzw. soll im Geschäftsjahr 2012 entsprochen werden:

Stellungnahme  
zu Empfehlungen  
und Anregungen  
des Kodex

- I Die Hauptversammlung 2011 wurde aus Kostengründen nicht im Internet übertragen. Eine Onlineübertragung der Hauptversammlung 2012 ist ebenfalls aus Kostengründen nicht vorgesehen.
- I Der Kodex regt an, die erfolgsabhängige Vergütung des Aufsichtsrats am langfristigen Unternehmenserfolg auszurichten. Die variable Vergütung des Aufsichtsrats der PATRIZIA ist nur von der Höhe der Dividende für das jeweilige Geschäftsjahr abhängig und enthält keine Komponente, die sich am langfristigen Unternehmenserfolg orientiert.

## AKTIENGESCHÄFTE DER ORGANMITGLIEDER

Organmitglieder der PATRIZIA Immobilien AG sowie diesen nahestehende Personen sind verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG, sogenannte Directors' Dealings, offenzulegen. Im Berichtsjahr hat der Vorstandsvorsitzende mittelbar PATRIZIA Aktien erworben. Dieses gemäß § 15a WpHG mitteilungspflichtige Wertpapiergeschäft haben wir europaweit veröffentlicht und entsprechende Informationen auf die PATRIZIA Webseite gestellt.

### DIRECTORS' DEALINGS 2011

Datum	Name	Grund der Mitteilungspflicht/ Position	WKN	Geschäftsart (Kauf/ Verkauf)	Börsenplatz	Preis pro Stück	Stückzahl
24.08.2011	Wolfgang Egger über die First Capital Partner GmbH	Gesellschaft in enger Beziehung zu einer Person mit Führungsaufgaben	PAT1AG	Kauf	außer- börslich	3,44 Euro	824.381

Da der direkte und indirekte Aktienbesitz von Vorstandsmitgliedern der PATRIZIA Immobilien AG 1 % der ausgegebenen Aktien überschreitet, weisen wir nachfolgend den Gesamtbesitz zum 31. Dezember 2011 individualisiert aus:

#### AKTIENBESITZ DES VORSTANDS

	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
Wolfgang Egger, mittelbar und unmittelbar über die First Capital Partner GmbH	26.871.953	51,55
Arwed Fischer	0	0,00
Klaus Schmitt	80.000	0,15
<b>GESAMT</b>	<b>26.951.953</b>	<b>51,70</b>

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2011 keine Aktien der Gesellschaft.

## VERGÜTUNGSBERICHT

Nachfolgend informieren wir über die Grundsätze des Vergütungssystems sowie über die Struktur und Höhe der Leistungen der PATRIZIA Immobilien AG für Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vergütungsbericht 2011 folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex für den Vorstand vollständig, für den Aufsichtsrat mit wenigen Ausnahmen.

### VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Das System der Vorstandsvergütung wurde von der Hauptversammlung am 23. Juni 2010 gebilligt und ist seitdem nicht geändert worden.

Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabengebiet, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist marktüblich, angemessen und leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten mit kurz- und langfristiger Anreizwirkung zusammen. Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausgezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

Bemessung der variablen Vorstandsvergütung orientiert sich an Zielwerten

Die erfolgsbezogenen, variablen Vergütungsteile ermitteln sich aus den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten Zielen. Dabei werden drei Kategorien von Zielen festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. Bei den Zielen wird des Weiteren zwischen quantitativen und qualitativen Zielen unterschieden. Die Höhe der variablen Vergütung richtet sich demnach nach dem Grad, in dem die vorab festgelegten Ziele erreicht, unter- oder überschritten werden.

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das gemäß IFRS ermittelte Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG entstanden sind). Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes EBT adjusted veröffentlicht und gibt die operative Ertragskraft wieder. Das EBT adjusted gilt als wichtige Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein Zielwert festgelegt, der die Höhe des zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das EBT adjusted unter der Hürde von 67% des festgelegten Zielwerts, entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden.

Des Weiteren ist die Eigenkapitalverzinsung des abgeschlossenen und der beiden vorangegangenen Geschäftsjahre ein weiteres Unternehmensziel. Auch hier werden Zielwerte festgelegt. Ein weiteres Kriterium zur Berechnung der variablen Vergütung ist die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienwerte-Index DIMAX und dem zum Ende des Jahres geltenden Index der Deutschen Börse, hier der Kleinwerte-Index SDAX.

Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Ist-Wert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performing Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum beträgt bei PATRIZIA für die seit dem Geschäftsjahr 2011 gültigen Vorstandsverträge drei Jahre; vor den Neuabschlüssen der Verträge galt ein Performance-Zeitraum von zwei Jahren. Mit den Performing Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres ausbezahlt, also nach dem Ende der Sperrfrist. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

Langfristige variable  
Vorstandsvergütung  
wird in Form von  
Performing Share  
Units gewährt

Die im Geschäftsjahr 2011 ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand belief sich auf 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro). Des Weiteren hat der Vorstand 72.445 Performing Share Units erworben (Vorjahr: 0), deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2013 zur Auszahlung kommen wird. Die Höhe der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 gewährten und 2012 zur Auszahlung kommenden variablen Vergütung steht derzeit noch nicht fest, da noch nicht alle Komponenten der Zielerreichung bekannt sind.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands 2011 folgende Bezüge gewährt:

#### KURZFRISTIGE VERGÜTUNG<sup>1</sup>

2011 in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge <sup>2</sup>	Beitrag zur Alters- versorgung	Kurzfristige variable Vergütung <sup>3</sup>	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	310.000	24.407	12.000	229.484	575.891
Arwed Fischer	290.000	37.814	12.000	215.000	554.814
Klaus Schmitt	300.000	47.100	24.000	179.857	550.957
<b>GESAMT</b>	<b>900.000</b>	<b>109.321</b>	<b>48.000</b>	<b>624.341</b>	<b>1.681.662</b>

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2011

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

<sup>3</sup> Bar-Komponente der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2010, die im Geschäftsjahr 2011 zur Auszahlung kam, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt waren. Ein Kriterium für die Individualziele der Vorstandsmitglieder war beispielsweise das Ergebnis der im Februar 2011 durchgeführten Mitarbeiterbefragung, so dass die endgültige Berechnung und Auszahlung der variablen Vergütung erst nach dem Redaktionsschluss des Geschäftsberichts 2010 möglich war.

#### KURZFRISTIGE VERGÜTUNG<sup>1</sup>

2010 in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge <sup>2</sup>	Beitrag zur Alters- versorgung	Kurzfristige variable Vergütung <sup>3</sup>	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	260.000	22.704	12.000	0	294.704
Arwed Fischer	240.000	40.048	12.000	240.000	532.048
Klaus Schmitt	240.000	31.225	12.000	0	283.225
<b>GESAMT</b>	<b>740.000</b>	<b>93.977</b>	<b>36.000</b>	<b>240.000</b>	<b>1.109.977</b>

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2010

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

<sup>3</sup> Herrn Fischer wurde bis 2010 eine Mindestvergütung von 240.000 Euro gewährt. Im Rahmen der Vertragsverlängerung wurde mit ihm anstatt der bisher geltenden variablen Mindestvergütung eine Bar-Tantieme vereinbart, die an individuelle Ziele geknüpft ist.

#### VARIABLE VERGÜTUNG MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Geschäftsjahr 2010 <sup>1</sup>		Geschäftsjahr 2009 <sup>2</sup>	
	Zeitwert bei Gewährung in TEUR	Anzahl Performing Share Units	Zeitwert bei Gewährung in TEUR	Anzahl Performing Share Units
Wolfgang Egger, Vorsitzender	114.742	28.543	0	0
Arwed Fischer	86.560	21.532	0	0
Klaus Schmitt	89.929	22.370	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>291.231</b>	<b>72.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 4,02 Euro. Auszahlung in 2013 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2012.

<sup>2</sup> Für das Geschäftsjahr 2009 wurden keine Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht und daher keine langfristige variable Vergütung gezahlt wurde.

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex besteht die Vergütung des Aufsichtsrats aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die Festvergütung wird in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Aufsichtsratsmitglieder gezahlt. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet, wodurch die empfohlene Ausschussvergütung entfällt.

Die variablen Komponenten orientieren sich an der Dividende, welche an die Aktionäre für das zurückliegende Geschäftsjahr ausgeschüttet wird. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,05 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 0,50 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied 675 Euro. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,50 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 0,75 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich 375 Euro. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,75 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 1,00 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich 225 Euro. Die variable Vergütung ist mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr beschließt, zur Zahlung fällig.

Variable Vergütung des Aufsichtsrats orientiert sich an der Dividende für das zurückliegende Geschäftsjahr

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jeweils das 1,33-fache der festen und variablen Vergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste und variable Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Die fixe Vergütung des Aufsichtsrats betrug für das Geschäftsjahr 2011 insgesamt 62.500 Euro, zuzüglich der Erstattung von Auslagen. Eine variable Vergütung kann erst nach Beschluss der Hauptversammlung zur Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahrs 2011 ermittelt und ausgezahlt werden. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, anstelle einer Dividende für das vergangene Geschäftsjahr 2011 über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln Gratisaktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre auszugeben. Damit entfielen – wie bereits in den Jahren 2007 bis 2010 – die variable Vergütung für den Aufsichtsrat.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2011 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung		Variable Vergütung	
	2011	2010	2011 <sup>1</sup>	2010
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	25.000	25.000	0	0
Harald Boberg	18.750	18.750	0	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	18.750	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>62.500</b>	<b>62.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung 2012 zur Verwendung des Bilanzgewinns

## GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen und Unternehmen haben auch 2011 Geschäfte mit der PATRIZIA Immobilien AG oder einem Konzernunternehmen getätigt. Eine Auflistung der den marktüblichen Standards entsprechenden Geschäfte befindet sich im Anhang unter Punkt 9.3. Interessenkonflikte bei Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats oder der Gesellschaft traten nicht auf.

# Die PATRIZIA Aktie

## KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2011	2010	2009	
<b>Börsenkurse<sup>1</sup></b>					
	Höchst	Euro	5,90	3,85	4,02
	Tiefst	Euro	3,06	2,59	1,29
	Jahresschlusskurs	Euro	3,43	3,84	3,06
	Kursentwicklung	%	-10,8	25,5	87,7
	Marktkapitalisierung zum 31. Dezember <sup>1</sup>	Mio. Euro	178,8	200,2	159,5
	Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Euro	423.800	182.000	189.900
	Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Stück	91.200	56.000	75.400
	Jährlicher Aktienumschlag <sup>2</sup>		0,45	0,27	0,37
	Ausstehende Aktien zum 31. Dezember	Mio. Stück	52,13	52,13	52,13
	Ergebnis je Aktie (IFRS)	Euro	0,26	0,12	-0,18
	Kurs-Gewinn-Verhältnis		13	32	-17
	NAV je Aktie	Euro	7,07	6,86	6,18
	Dividende je Aktie	Euro	0,00 <sup>3</sup>	0,00	0,00

<sup>1</sup> Xetra-Schlusskurs

<sup>2</sup> Alle deutschen Börsenplätze

<sup>3</sup> Stattdessen Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung 2012

Im abgelaufenen Jahr hat die anhaltende Schuldenkrise im Euroraum neue Sorgen um die Stabilität der internationalen Finanzsysteme geschürt und dem Aktienmarkt deutlich zugesetzt: Insbesondere die dramatische Haushaltslage Griechenlands verunsicherte die Anleger. Dass die Rating-Agenturen die Kreditwürdigkeit von Ländern wie Spanien, Portugal, Irland und Italien herabstufen, belastete den Wertpapierhandel zusätzlich. Zunehmend gerieten auch Banken, die in Staatsanleihen der betroffenen Länder investiert hatten, in den Sog der Staatsschuldenkrise. Vor diesem Hintergrund haben sich auch die Konjunkturperspektiven eingetrübt. All das spiegelte sich in herben Kursverlusten am Aktienmarkt wider. Auch der DAX 30 konnte sich der Krise nicht entziehen. Nach einem Jahreshoch im Mai fiel der Index zurück und schloss das Jahr 2011 bei 5.898 Punkten – ein Minus von 14,7% gegenüber Ende 2010. Die deutschen Nebenwerte enttäuschten die Anleger ebenfalls: Der SDAX hatte mit einem Verlust von 14,5% eine ähnlich schlechte Bilanz vorzuweisen.

Europäische Staatsschuldenkrise sorgte für volatile Märkte

Spekulationen rund um die Rettung der von Zahlungsunfähigkeit bedrohten Euroländer und Befürchtungen, dass sich das globale Wirtschaftswachstum erneut abschwächen könnte, sorgten für ein hektisches Auf und Ab an den Märkten. Ohne eine Lösung der Staatsschuldenkrise in Sicht, erreichte der Volatilitätsindikator VDAX Anfang Oktober 2011 das höchste Niveau seit zwei Jahren und zeigte die wachsende Unsicherheit der Marktteilnehmer.

☞ Siehe Grafik S. 38

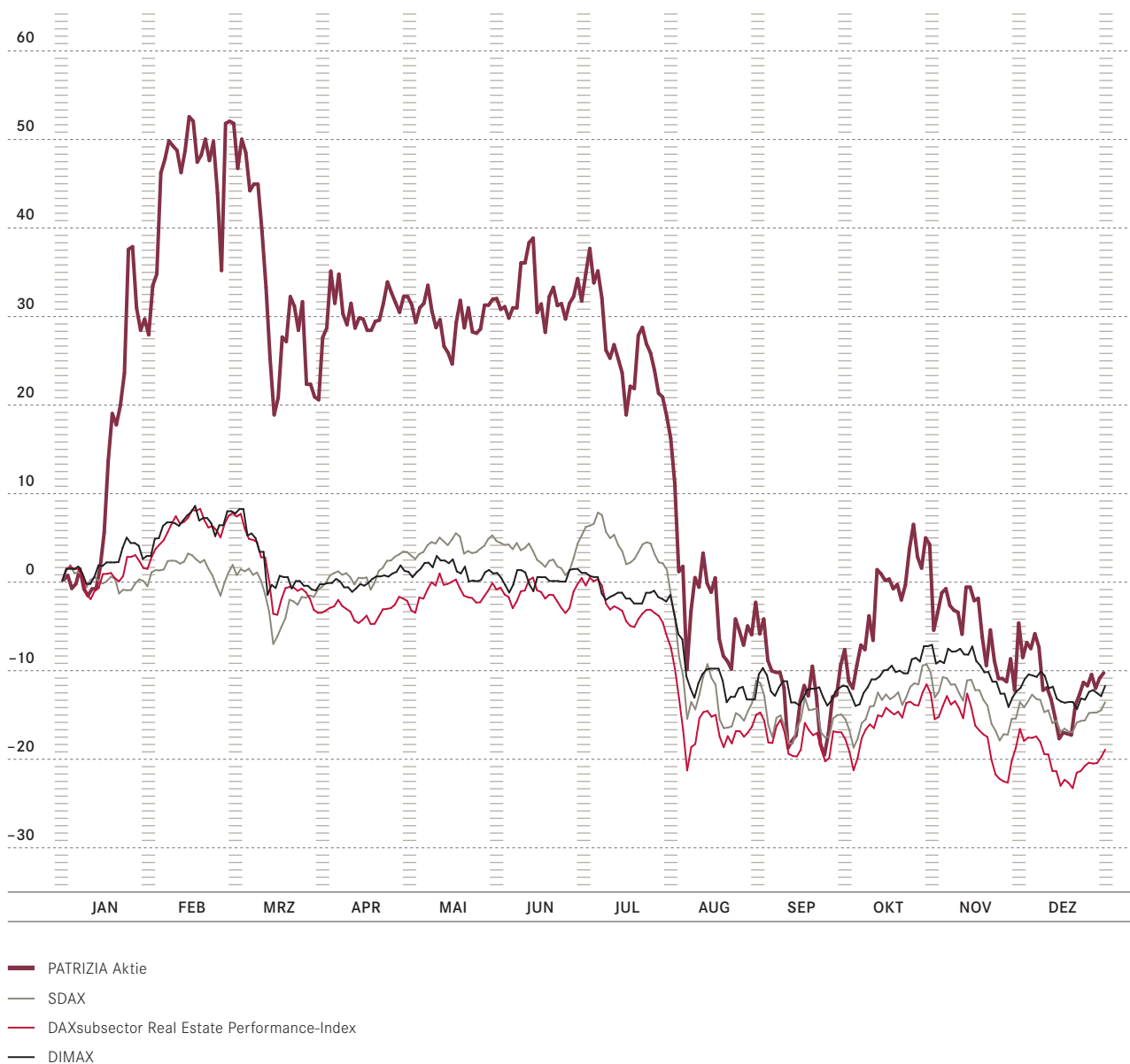
☞ Siehe Grafik S. 37

☞ Siehe Tabelle S. 62



Die PATRIZIA Aktie schloss das Börsenjahr 2011 mit einem Minus von 10,8%. Die Peergroup börsennotierter, ausschließlich bestandshaltender Wohnungsunternehmen schnitt 2011 sehr unterschiedlich ab: Lediglich ein Emittent wies mit 4,2% eine positive Aktienentwicklung aus, die anderen verzeichneten Kursverluste zwischen 2,2% bis zu 46,2%. Auch die Vergleichsindizes haben stärker an Wert eingebüßt als PATRIZIA: Der SDAX verlor 14,5%, der DAXsubsector Real Estate Performance-Index gab um 18,8% nach und der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger erstellte Immobilienwerteindex DIMAX verzeichnete eine Korrektur von 11,9%. Damit hat sich die PATRIZIA Aktie trotz des Wertverlusts vergleichsweise gut im schwierigen Markt behauptet und liegt auf Zwei- und Dreijahressicht noch immer im Plus.

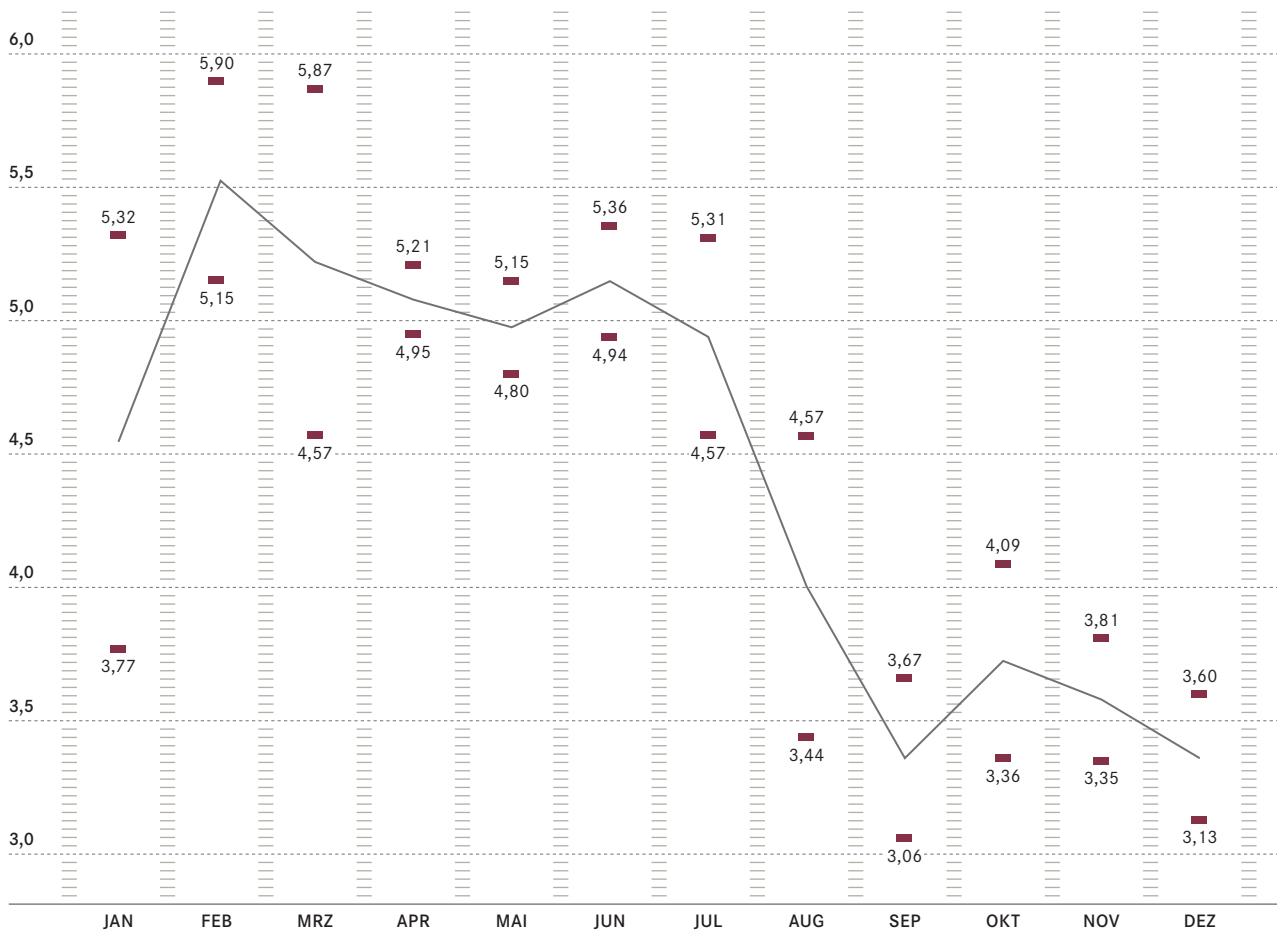
#### ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2011 IM VERGLEICH ZU VERSCHIEDENEN INDIZES (IN %)



Positive Entwicklung des PATRIZIA Aktienkurses bis Anfang August

Mit einem Kurs von 3,84 Euro startete die PATRIZIA Aktie in das Jahr 2011 und steigerte ihren Wert in den ersten Monaten erheblich – auf bis zu 5,90 Euro (+53,6%) Mitte Februar, was gleichzeitig dem Jahreshoch entspricht. Diese Erholung hatte bei anderen Werten bereits Ende 2010 begonnen. Die Gegenbewegung setzte im März ein: Die Aktie musste deutlich Gewinne abgeben und bewegte sich im Anschluss bis Juli seitwärts, bevor der nächste Kursverfall einsetzte. Dennoch lag auf Jahressicht der Aktienkurs bis Anfang August, als eine schwere Börsenkrise die Kurse weltweit zurückwarf, im Plus. Die negative Entwicklung des PATRIZIA Kurses konnte nach einer Erholung im Oktober nochmals kurzfristig durchbrochen werden. Neben den makroökonomischen Einflussfaktoren schlug wohl insbesondere die schwindende Zuversicht von Marktteilnehmern hinsichtlich des Erreichens unserer Jahresprognose auf den Aktienkurs nieder. Denn nach neun Monaten hatten wir von den angestrebten 16–17 Mio. Euro an operativem Ergebnis – wenn auch plangemäß – nur 5,5 Mio. Euro erzielt. Das Börsenjahr 2011 schloss die PATRIZIA Aktie bei 3,43 Euro und verlor so im Jahresverlauf 0,41 Euro (–10,8%). Zu Beginn des Jahres 2012 konnte sie wieder Boden gut machen.

#### HÖCHST- UND TIEFSTKURSE DER PATRIZIA AKTIE 2011 (IN EURO)



■ Höchst- und Tiefstkurs (Xetra-Schlusskurs)

— Monatsdurchschnitt

Dank des positiven Jahresauftaktes nahm das Handelsvolumen 2011 wieder zu: Durchschnittlich wurden an allen deutschen Börsenplätzen 91.200 Stück pro Tag umgesetzt, nach 56.000 Stücken im Vorjahr. Auf Basis der ausstehenden Aktien der PATRIZIA Immobilien AG von 52,13 Millionen entsprechen die insgesamt 23,4 Millionen im Berichtsjahr gehandelten Aktien einem jährlichen Umschlag von 0,45 (Vorjahr: 0,27). Damit hat die Aktie ihre Liquidität deutlich verbessert.

Handelsvolumen hat im Geschäftsjahr 2011 deutlich zugelegt

## RESEARCH ZUR PATRIZIA

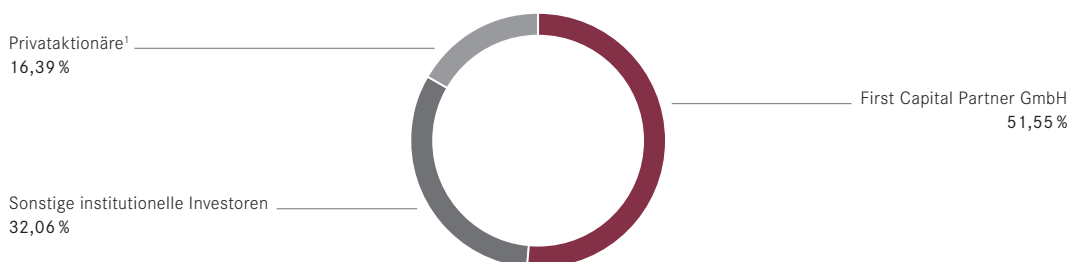
Bank	Analyst
Baader Bank AG	Andre Remke
Bankhaus Lampe KG	Frank Neumann
Berenberg Bank Joh. Berenberg, Gossler & Co.KG	Kai Klose
Close Brothers Seydler Research AG	Manuel Martin
DZ Bank AG	Ulrich Geis
HSBC Trinkaus & Burkhardt AG	Thomas Martin
J.P. Morgan Cazenove	Harm Meijer
Warburg Research GmbH	Torsten Klingner

Den aktuellen Konsensus veröffentlichen wir auf unserer Webseite unter [www.patrizia.ag/investor-relations/aktie/analystenempfehlungen.html](http://www.patrizia.ag/investor-relations/aktie/analystenempfehlungen.html)



Die Aktionärsstruktur blieb 2011 weitgehend stabil. Die unserem Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger zurechenbare First Capital Partner GmbH erhöhte im August 2011 ihren Anteil von zuvor 49,97% auf 51,55% und bleibt Hauptaktionär der Gesellschaft. Die Beteiligung von Alfred Hoschek sank unter die Meldeschwelle von 3%, gemeldet wurde uns im August ein Aktienbesitz von 2,16%. Der Anteil der institutionellen Investoren hat sich im Berichtsjahr von 24,8% auf 32,06% erhöht. Die Beteiligung der Privataktionäre ging entsprechend von 25,3% auf 16,39% zurück.

## PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2011



<sup>1</sup> Im Namensregister eingetragene Privataktionäre, nicht eingetragene geschätzt



- 42 Geschäft, Struktur und Umfeld
- 54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 73 Chancen- und Risikobericht
- 82 Nachtragsbericht
- 84 Prognosebericht

---

# *Konzernlagebericht*

---

## BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

## 1 GESCHÄFT, STRUKTUR UND UMFELD

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER PATRIZIA

#### **Unternehmensprofil**

Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit fast 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig und mit dem Fokus auf Wohnimmobilien kontinuierlich gewachsen. Seit 2006 ist sie im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und Mitglied im SDAX. Die Geschäftstätigkeit umfasst den Ankauf, die Wertoptimierung und Platzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Anleger sowie der öffentlichen Hand agiert das Unternehmen national wie international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit hat PATRIZIA 30.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Immobilienverwaltung. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf und zählt heute zu den TOP-Adressen im deutschen Spezialfondsmarkt. Insgesamt betreut PATRIZIA derzeit ein Immobilienvermögen von über 5 Mrd. Euro.

#### **Strategie und Umsetzung**

Während in den Anfangsjahren der PATRIZIA zunächst Wohnimmobilien und die Wohnungsprivatisierung im Vordergrund standen, kamen später auch Büro- und Handelsimmobilien sowie das Fondsgeschäft hinzu. Heute decken wir das komplette Leistungsspektrum rund um die Wohn- oder Gewerbeimmobilie mit eigenen Mitarbeitern ab. Wir können sowohl privaten als auch institutionellen Investoren sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen anbieten – und das sowohl in Deutschland als auch in Europa. Dass sich fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, macht uns zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Deutschlands. Mittelfristig möchten wir diesen Anspruch auch im europäischen Ausland umsetzen.

In der Strategieumsetzung war der Erwerb der LB Immo Invest GmbH – der heutigen PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH – Anfang 2011 ein wesentlicher Schritt. Mit dem Spezialfonds-Anbieter haben wir unser Leistungsspektrum im Bereich Gewerbeimmobilie und indirekte Investments deutlich ausgebaut und unsere Internationalisierung vorangetrieben. Zudem hat uns die Akquisition den Zugang zu neuen Investorengruppen wie etwa den Sparkassen eröffnet. Mit dem Ausbau des Fondsgeschäfts werden wir vermehrt laufende Erträge erwirtschaften und den Einfluss von Nachfrageschwankungen im Immobilienhandel auf das Konzernergebnis vermindern. Neben den Fonds, an denen die PATRIZIA selbst nicht mit Eigenkapital beteiligt ist, werden wir zukünftig vermehrt Co-Investments anbieten, die eigene 100%-Investitionen mehr und mehr ersetzen. Je nach Investment und Partner strebt PATRIZIA eine Beteiligung von bis zu 10% an.

PATRIZIA steuert ein Immobilienvermögen von über 5 Mrd. Euro

PATRIZIA deckt als das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus Deutschlands das gesamte Leistungsspektrum rund um die Immobilie ab

**42 Geschäft, Struktur und Umfeld**

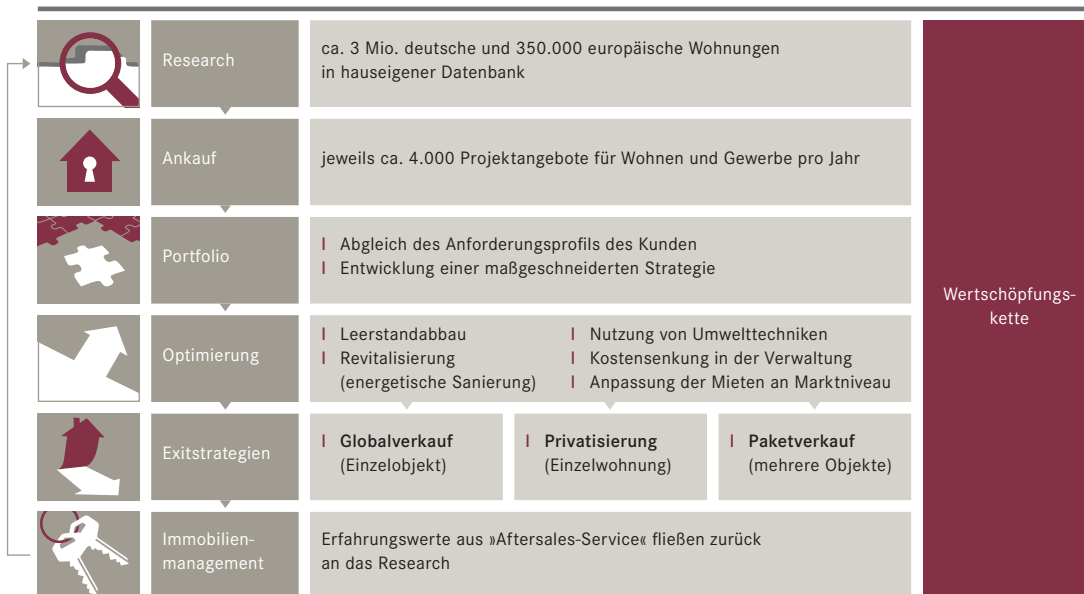
- 54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 73 Chancen- und Risikobericht
- 82 Nachtragsbericht
- 84 Prognosebericht

Führend – vollstufig – in allen Asset-Klassen – in Deutschland und Europa. Das ist unsere Vision. Wir möchten unseren Kunden eine noch bessere Wertschöpfung in allen Segmenten des Immobilienmarkts bieten. Bis 2015 wollen wir »das« vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein.

**Wertschöpfungskette**

Unser Ziel ist es, als Investor und Dienstleister ganzheitliche Lösungen zur renditeorientierten Optimierung von Immobilienportfolios zu schaffen, wobei je nach Portfolio unterschiedliche Maßnahmen gefragt sind. Nur das abgestimmte Zusammenspiel von Ankauf, Asset Management und Vertrieb ermöglicht die optimale Entwicklung einer Immobilie und deren erfolgreiche Platzierung am Markt.

Wir sind auf allen Stufen der Wertschöpfungskette aktiv

**PARTNER FÜR DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIE****1.2 ORGANISATIONSSTRUKTUR****Rechtliche Konzernstruktur**

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management-Holding des PATRIZIA Konzerns und nimmt zentrale Leitungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr. Unter dem Dach der Holding sind neun Tochtergesellschaften am Markt aktiv und verantworten das operative Geschäft der PATRIZIA. Ihre Anteile werden in der Regel zu 100 % von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten und sind an diese mit Ergebnisabführungsverträgen gebunden. Die PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) wurde als 94,9%ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns mit Wirkung zum 3. Januar 2011 erworben. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt und vervollständigen den Konzern. Eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes kann dem Konzernanhang entnommen werden.

**PATRIZIA Geschäftsfelder**

Der Konzern gliedert sich in die drei Geschäftsfelder Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Spezialgeschäfte. Sie setzen sich aus wirtschaftlich und strategisch eng verzahnten Geschäftsbereichen zusammen, die alle auf das PATRIZIA eigene Research und die eigene Akquisitionsberatung zugreifen können. Die Segmentberichterstattung spiegelt die Struktur der Geschäftsfelder wider.

Wir konzentrieren uns auf unsere gewachsenen Stärken: Wohn- und Gewerbeimmobilien

Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezialgeschäfte
Ankauf	Ankauf	Verkauf
Asset Management (Investment Management)	Asset Management (Investment Management)	Immobilienmanagement
Eigeninvestments   Wohnungsprivatisierung   Revitalisierung	Eigeninvestments	Projektentwicklung   Eigeninvestments   Co-Investments
Co-Investments   Wohnungsprivatisierung   Revitalisierung	Co-Investments	Forderungsmanagement
Fonds   Spezialfonds (InVG)   Alternative Fonds	Fonds   Spezialfonds (InVG)   Alternative Fonds	Alternative Investments

**Geschäftsfeld Wohnen**

Das Geschäftsfeld Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigen- und Co-Investments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich Wohnimmobilien. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die direkt oder indirekt in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der Anlagehorizont der Eigeninvestments ist in der Regel kurz- bis mittelfristig, meist zwei bis fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums erhöht die PATRIZIA die Rentabilität der Immobilie und stellt den Weiterverkauf sicher. 75% der insgesamt rund 7.500 eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten: in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München. Die ausschließlich für institutionelle Anleger konzipierten Fonds hingegen sind für eine Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt und agieren als Bestandshalter. Das Geschäftsmodell der Co-Investments wird jeweils an die Bedürfnisse und Anforderungen des Investors angepasst. Die operativen Tochtergesellschaften des Geschäftsfelds Wohnen im Überblick:

Die **PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH** verantwortet den Erwerb von Wohnimmobilien sowie Bestands-gesellschaften inklusive des dazu erforderlichen Researchs. Der Fachbereich führt sowohl den Ankauf für die Eigen- und Co-Investments durch als auch für die PATRIZIA Wohnimmobilienfonds in Deutschland und Europa.

Die **PATRIZIA Wohnen GmbH** verantwortet die Aufgabengebiete Asset Management für den Wohnimmobilienbestand, Bautechnik und Wohnungsprivatisierung. Das Asset Management erzielt für unsere eigenen Wohnimmobilien in allen Nutzungsphasen die bestmögliche Wertschöpfung. Der Bereich Bautechnik erarbeitet Lösungen im Hinblick auf die bautechnische Substanz von Gebäuden. Die Wohnungsprivatisierung umfasst den Vertrieb einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Die aufgeteilten Objekte werden in der Regel innerhalb von zwei bis fünf Jahren vollständig abverkauft. Auch Bestände Dritter werden in Dienstleistung privatisiert.



**42 Geschäft, Struktur und Umfeld**

54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

73 Chancen- und Risikobericht

82 Nachtragsbericht

84 Prognosebericht

Die **PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH** bietet nationalen institutionellen Investoren Immobilien-Spezialfonds an und verantwortet das gesamte Fondsmanagement. Sie legt spezielle Themenfonds auf, die in deutsche und europäische Wohnimmobilien investieren. Das von Investoren eingeworbene Eigenkapital wird ohne eine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA investiert und nach dem Investmentgesetz verantwortet. Dabei greift die KAG auf Dienstleistungen der PATRIZIA zurück, wie das Immobilien-Research, die Akquisition geeigneter Objekte, die Finanzierung auf Fondsebene, das Asset Management und das Immobilienmanagement. Neben den Themenfonds werden institutionellen Anlegern auch individuell optimierte Investmentmöglichkeiten über Luxemburger Gesellschaften angeboten.

Namhafte institutionelle Investoren vertrauen PATRIZIA und setzen auf unser Know-how, denn wir bieten flexible, individuelle Fondslösungen

**Geschäftsfeld Gewerbe**

Das Geschäftsfeld Gewerbe vereint ein ähnliches Leistungsspektrum wie das Geschäftsfeld Wohnen, jedoch ausgerichtet auf Gewerbeimmobilien:

Die **PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH** wurde als LB Immo Invest GmbH mit Wirkung zum 3. Januar 2011 von der HSH Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG, erworben. Die KAG legt Fonds auf, die vorwiegend in Büro- und Handelsimmobilien, aber auch Pflegeeinrichtungen und Hotels investieren. Neben dem Hauptstandort Deutschland ist sie in Frankreich, Großbritannien, den USA, in Skandinavien sowie Benelux investiert. Die Kundengruppe der institutionellen Investoren setzt sich im Wesentlichen aus Sparkassen, Versicherungen und Pensionsfonds zusammen. Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG verwaltet derzeit 13 Sondervermögen und zwar vier Individual- und zwei Labelfonds sowie sieben Bausteinfonds.

Unser Fondsbausteinsystem ermöglicht Investoren, über gezielte Investments in verschiedene Nutzungsarten ihr individuelles Rendite-Risiko-Profil abzubilden

Die **PATRIZIA Investmentmanagement GmbH** verwaltet vorwiegend das gewerbliche Immobilienvermögen institutioneller und privater Anleger. Dabei übernimmt sie das wertorientierte Asset Management der Immobilien und steuert alle in den Optimierungsprozess einbezogenen Bereiche. Sie begleitet die Mandanten beim Erwerb der Gewerbeimmobilie und bietet ihnen eine große Bandbreite möglicher Investmentvehikel.

**Geschäftsfeld Immobilien-Spezialgeschäfte**

Vier Tochtergesellschaften, die sowohl den Wohn- als auch den Gewerbesektor bedienen, bilden zusammen das Geschäftsfeld Immobilien-Spezialgeschäfte:

Im Fokus der **PATRIZIA Alternative Investments GmbH** stehen komplexe, nicht standardisierte Immobilien-transaktionen. Dabei kann es sich um den Kauf von Immobiliengesellschaften bzw. Portfolien handeln, die u. a. auch finanziell oder operativ angeschlagen sind. Ziel ist es, die übernommenen Objekte mithilfe der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz der PATRIZIA nachhaltig zu restrukturieren und wieder erfolgreich am Markt zu positionieren.

Die **PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH** ist auf das Property Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen in Eigen- oder Fremdbesitz spezialisiert. Zurzeit betreut sie insgesamt rund 19.500 Einheiten, davon neben dem Eigenbestand rund 12.000 Einheiten in Verwaltung für Dritte.

Die **PATRIZIA Projektentwicklung GmbH** erbringt sämtliche Leistungen der gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklung, von der Konzeption über den Ankauf geeigneter Grundstücke oder Objekte bis zur Veräußerung des entwickelten Objekts.

Die **PATRIZIA Sales GmbH** verantwortet die Globalverkäufe aus dem PATRIZIA Eigenbestand und vermarktet Immobilien für Dritte, etwa aus unseren Fonds oder den Asset-Management-Mandaten.

Bundesweite Niederlassungen sowie Auslandsbüros in Luxemburg und Stockholm sorgen für regionale Präsenz und europaweite Vernetzung

### Wesentliche Standorte

Der Hauptsitz der PATRIZIA Immobilien AG befindet sich in Augsburg. Zentrale Strategie, Management- und Verwaltungsfunktionen sind hier zur Steuerung des Konzerns angesiedelt. Auch die auf Wohnimmobilien ausgerichteten operativen Gesellschaften werden aus Augsburg geführt, während der Bereich Gewerbeimmobilien von Hamburg aus betreut und gesteuert wird. Die PATRIZIA Alternative Investments GmbH kommt ihrer Geschäftstätigkeit von Frankfurt am Main aus nach. An den Hauptstandorten unseres Portfolios – in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – sorgen Niederlassungen für den Vertrieb und die Verwaltung eigener und fremder Immobilien. Die regionale Ausrichtung sichert sowohl den direkten Kundenkontakt als auch die lokale Marktkennntnis. Im Juli 2011 wurde in Schweden ein neues Büro der PATRIZIA eröffnet. Die Stockholmer Gesellschaft betreut sowohl die Investments für unsere Wohn- als auch Gewerbeimmobilienfonds in Skandinavien.

### Steuerung

Das operative Ergebnis ist um wesentliche Effekte bereinigt

Die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern ist das operative Ergebnis vor Steuern, das sogenannte EBT adjusted. Damit verankern wir unser Ziel der nachhaltigen Wertsteigerung im Geschäftsablauf der Unternehmensbereiche. Das EBT adjusted berechnet sich aus dem Vorsteuerergebnis gemäß IFRS, bereinigt um nicht liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte. Letztere betreffen Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG entstanden sind. Das EBT adjusted ist neben weiteren, individuell vereinbarten Zielen auch Maßstab für die leistungsorientierte Vergütung der Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführungen. Die Berechnung des operativen Ergebnisses erläutern wir auf Seite 59.

## 1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das positive wirtschaftliche Momentum des Jahres 2010 setzte sich 2011 fort, wenngleich gegen Jahresende eine zunehmende Eintrübung der Wachstumsperspektiven und auch des tatsächlichen Wachstums zu beobachten war. Trotz dieser Eintrübung ist das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im Jahr 2011 um 3% gegenüber dem Vorjahr angestiegen und das Wachstum wurde u. a. durch eine deutlich positive Entwicklung des privaten Konsums getragen. Infolge dieser positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ging die Arbeitslosigkeit im Jahresverlauf nochmals zurück und in einzelnen Wirtschaftsbereichen zeichnet sich durchaus ein Arbeitskräftemangel ab.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) lag zum Jahresende wieder bei 1,0%, nachdem sich im Sommer vergangenen Jahres durch zwei Zinsschritte der EZB ein Ende der Niedrigzinsphase angedeutet hatte. Gegen Ende des Jahres musste die EZB aber im Zuge der an den Finanzmärkten stark gestiegenen Unsicherheit wegen der Staatsschuldenkrise in der Eurozone die Zinsen wieder auf diesen historischen Tiefstand zurücknehmen, um die Stabilität der Finanzmärkte der Eurozone nicht zu gefährden.

### Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Seit 2010 scheinen auch die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen im Wohnungsbau ihren negativen Trend der Vorjahre gebrochen zu haben, auch wenn das Niveau der Genehmigungen und Fertigstellungen im Neubau weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurück bleibt. Dies zeigt sich unter anderem in den Miet- und Kaufpreisen, die eine deutlich positive Dynamik entwickelten. Allerdings haben die Preissteigerungen unterschiedliche Dynamiken. Unter den Top-Märkten Deutschlands (München, Stuttgart, Köln, Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Leipzig, Dresden) ist München gefolgt von Hamburg nach wie vor der mit Abstand teuerste Markt.

**42 Geschäft, Struktur und Umfeld**

54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

73 Chancen- und Risikobericht

82 Nachtragsbericht

84 Prognosebericht

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt konnte weitgehend an den Trend des Vorjahres anschließen, wenngleich Berlin immer noch ein relativ moderates Preisniveau zeigt. Auch an den ostdeutschen Standorten zeigt sich im Neubausegment infolge der sich verbessernden Rahmenbedingungen zunehmend wieder eine positive Miet- und Preisentwicklung.

Das große Interesse inländischer und ausländischer Investoren an deutschen Wohnimmobilien zeigte sich 2011 an dem hohen Investitionsvolumen von rund 6 Mrd. Euro, womit ein 3-Jahres-Hoch erreicht wurde: Fast 200 Transaktionen ab einem Volumen von 50 Wohneinheiten wurden getätigt. Aktivste Käufergruppe waren institutionelle Investoren wie Immobilien-AGs, Banken und Fondsverwalter – sie waren auf der Käuferseite für etwa vier fünftel des Transaktionsvolumens verantwortlich. Etwa 60% der Käufer stammten aus Deutschland. Von den im Jahr 2011 getätigten Transaktionen wurden die meisten Portfolioverkäufe in Berlin getätigt. Weitere regionale Schwerpunkte waren Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hamburg. Mit rund 150.000 gehandelten Wohneinheiten wurden 2011 fast dreimal so viele Wohnungen verkauft wie 2010.

Der deutsche Markt gilt unter internationalen Anlegern als hoch attraktiv

Auf den deutschen Büromärkten hat 2011 ebenfalls eine ordentliche Belebung stattgefunden. Besonders die Bürohochburgen des Landes profitierten von einer stark gestiegenen Flächennachfrage und niedrigen Fertigstellungszahlen. Dadurch sank die durchschnittliche Leerstandquote, bezogen auf die sieben größten Bürostandorte, und die Spitzenmieten stiegen in fünf der sieben größten Büromärkte. Die positive Entwicklung des deutschen Einzelhandels sorgte auch für eine rege Nachfrage nach neuen Einzelhandelsflächen und es kam zu einer deutlichen Steigerung des Flächenumsatzes gegenüber 2010. Anders als es die wirtschaftliche Entwicklung nahe legt, konnte die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2011 noch einmal deutlich zulegen, so dass kein Nachfrageeinbruch aufgrund konjunktureller Entwicklungen zu erkennen war. Der Großteil der Nachfrage auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt stammte von internationalen Retailern, auf sie entfielen mehr als 50%. Folglich sind die Spitzenmieten in den großen Metropolen 2011 weiter angestiegen oder mindestens stabil geblieben.

## 1.4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Geschäftsentwicklung im Segment Wohnen

#### Eigeninvestments

#### Wohnungsprivatisierungen

In der Wohnungsprivatisierung verkaufen wir einzelne Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder private Kapitalanleger.

Die Nachfrage nach Wohneigentum blieb 2011 auf hohem Niveau, mündete jedoch in einer Abschwächung der Verkaufszahlen um 7,0% auf 745 Wohnungen (Vorjahr: 801 Wohnungen). Hintergrund ist, dass trotz gesteigerter Beurkundungen im abgelaufenen Geschäftsjahr die entsprechenden Kaufpreise aufgrund der zeitlichen Verzögerung zwischen Notartermin und Zahlungsfälligkeit bzw. Übergang von Besitz/Nutzen/Lasten nicht im gleichen Umfang ins Jahr 2011 fielen. Der Überhang an Beurkundungen zum Jahresende wird zu einem starken 1. Quartal 2012 führen. Da 2011 weitere Wohnanlagen neu in den Vertrieb gestartet sind, hat sich der Anteil der Mieter unter den Käufern erhöht: 14,1% der Wohnungen gingen an Mieter (Vorjahr: 8,4%), 24,9% an Selbstnutzer (Vorjahr: 24,5%) und 61,0% an private Kapitalanleger (Vorjahr: 67,2%).

40% aller im Geschäftsjahr 2011 veräußerten Wohnungen wurden im Einzelverkauf abgesetzt

## WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN 2011 NACH QUARTALEN

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2011	2010	Veränderung in %
Privatisierte Einheiten aus Eigenbestand	132	161	230	222	745	801	-7,0
Durchschnittl. Verkaufspreis Euro/m <sup>2</sup>	2.260	2.324	2.502	2.399	2.360	2.370	0,0
Privatisierte Einheiten für fremde Dritte	28	17	10	29	84	91	-7,7

Die Einzelverkäufe 2011 teilen sich regional wie folgt auf:

## EINZELVERKÄUFE 2011

Region/Stadt	Anzahl der privatisierten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m <sup>2</sup>
München	462	62,0	32.720	71
Köln/Düsseldorf	109	14,6	7.938	73
Hamburg	82	11,0	7.074	86
Berlin	53	7,1	4.498	85
Regensburg	26	3,5	1.926	74
Friedrichshafen	7	0,9	416	59
Frankfurt am Main	3	0,4	217	72
Hannover	3	0,4	210	70
<b>GESAMT</b>	<b>745</b>	<b>100</b>	<b>55.000</b>	<b>74</b>

## Blockverkäufe

2011 wurden in 16 Transaktionen insgesamt 1.097 Wohn- und Gewerbeeinheiten en bloc veräußert. Der Großteil umfasste 10 bis 40 Einheiten je Verkauf. Die Ausnahme bildete ein Blockverkauf mit rund 680 Einheiten im Großraum München, der im 4. Quartal 2011 realisiert wurde. Die übrigen Verkäufe im letzten Quartal 2011 erfolgten in Friedrichshafen, im Umland von Regensburg und Berlin, was den durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreis drückte.

## GLOBALVERKÄUFE 2011 NACH QUARTALEN

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2011	2010	Veränderung in %
Einheiten via Blockverkäufe	63	69	129	836	1.097	1.002	9,5
Anzahl der Transaktionen	2	4	4	6	16	11	45,5
Durchschnittl. Verkaufspreis Euro/m <sup>2</sup>	1.597	1.587	2.606	1.466	1.679	1.625	3,3

Blockverkäufe  
profitierten von  
einem starken  
4. Quartal

42	<b>Geschäft, Struktur und Umfeld</b>
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

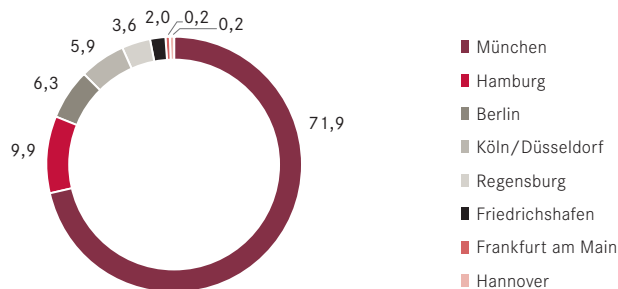
Die Globalverkäufe 2011 teilen sich regional wie folgt auf:

#### GLOBALVERKÄUFE 2011

Region/Stadt	Anzahl der en bloc veräußerten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Größe pro Einheit in m <sup>2</sup>
München	863	78,7	45.558	53
Hamburg	100	9,1	6.909	69
Berlin	64	5,8	6.294	98
Regensburg	40	3,6	2.681	67
Friedrichshafen	30	2,7	2.171	72
<b>GESAMT</b>	<b>1.097</b>	<b>100</b>	<b>63.613</b>	<b>58</b>

Im Berichtsjahr 2011 konnten im Wege der Wohnungsprivatisierung und des Blockverkaufs in Summe 1.842 Einheiten (Vorjahr 1.803) platziert werden. Der Umschlag entspricht 19,8% unseres gesamten Immobilienbestands zum 1. Januar 2011 (Vorjahr: 16,2%).

#### VERKÄUFE 2011 NACH REGIONEN<sup>1</sup> (IN %)



<sup>1</sup> n=1.842 Einheiten. Die regionale Aufteilung innerhalb der Vertriebswege Wohnungsprivatisierung und Blockverkäufe kann den vorstehenden Tabellen entnommen werden.

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des Jahres 2011 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Jahresende 7.548 Einheiten mit einer Fläche von rund 539.000 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2010: 9.305 Einheiten, 649.000 m<sup>2</sup>). Wir erwarten, dass etwa 27% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 73% über Blockverkäufe realisiert werden.

## DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2011 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.028	1.161	2.189	29,0	79.597	87.460	167.058	31,0
Köln/Düsseldorf	678	683	1.361	18,0	56.810	62.773	119.583	22,2
Leipzig	0	991	991	13,1	0	59.288	59.288	11,0
Frankfurt am Main	11	776	787	10,4	795	49.309	50.104	9,3
Berlin	186	506	692	9,2	13.589	26.579	40.168	7,5
Hamburg	140	518	658	8,7	9.861	32.635	42.496	7,9
Hannover	7	386	393	5,2	473	27.047	27.520	5,1
Regensburg	2	312	314	4,2	182	21.708	21.891	4,1
Dresden	0	152	152	2,0	0	10.284	10.284	1,9
Friedrichshafen	11	0	11	0,1	649	0	649	0,1
<b>GESAMT</b>	<b>2.063</b>	<b>5.485</b>	<b>7.548</b>	<b>100</b>	<b>161.957</b>	<b>377.082</b>	<b>539.040</b>	<b>100</b>

75 % der insgesamt rund 7.500 PATRIZIA eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten

## Co-Investments

## Erstes Co-Investment im Bereich Wohnen

Mit dem Co-Investment PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS öffnet die PATRIZIA ihr Kerngeschäft für institutionelle Investoren. Die Gesellschaft bedient sich der gesamten Wertschöpfungskompetenz der PATRIZIA: Neben dem Ankauf, dem Asset- und Property Management ist als Exit-Strategie der Blockverkauf genauso vorgesehen wie der Einzelverkauf. Partner für dieses Co-Investment ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die 100 Mio. Euro Eigenkapital investiert. PATRIZIA selbst ist ebenfalls mit rund 10% am WohnModul I beteiligt. Die ersten Investments wurden bereits getätigt. Dazu gehören Wohnanlagen mit rund 480 Einheiten in München, rund 990 Einheiten in Germering sowie 140 Einheiten in Hamburg. Diese Wohnungen werden gemäß des bewährten Geschäftsmodells der PATRIZIA in den kommenden Jahren an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger im Einzelverkauf weitergereicht. Des Weiteren gehören zwei Projektentwicklungen in Düsseldorf und Augsburg zum Co-Investment, die gleichfalls wohnungsweise verkauft werden. In Summe wurden für das erst im September 2011 aufgelegte Co-Investment schon über 300 Mio. Euro investiert. Ein Interessenskonflikt zu den Eigeninvestments entsteht nicht, da die PATRIZIA zukünftige Akquisitionen primär in Form von Co-Investments eingehen wird. Als Fondsmanager fungiert die PATRIZIA WohnInvest KAG.

PATRIZIA WohnModul I ist unser erstes Co-Investment im Bereich Wohnen

## Wohnen-Fonds

## Assets under Management wachsen stetig

Die 2007 gegründete PATRIZIA WohnInvest KAG mbH (vormals PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2011 verwaltete sie fünf Fonds mit einem Zielvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro, von denen 792 Mio. Euro bereits investiert sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KAG Immobilien über 227 Mio. Euro angekauft und über 22 Mio. Euro verkauft. Des Weiteren wurde Eigenkapital über 327 Mio. Euro für zwei weitere Fonds eingeworben, die 2012 mit den ersten Objekten bedient werden: zum einen der German Residential Fund II mit einem Zielvolumen von rund 450 Mio. Euro, für den bereits Objekte über 20 Mio. Euro beurkundet wurden, sowie der SN Regio mit einem Zielvolumen von 200 Mio. Euro.

PATRIZIA WohnInvest KAG wirbt für neue Fonds weiteres Eigenkapital ein

**42 Geschäft, Struktur und Umfeld**

54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

73 Chancen- und Risikobericht

82 Nachtragsbericht

84 Prognosebericht

**FONDS DER PATRIZIA WOHNINVEST KAG MBH ZUM 31. DEZEMBER 2011**

in Mio. Euro	aufgelegt in	Zielvolumen	Eigenkapital- zusagen	Investitions- volumen <sup>1</sup>
PATRIZIA German Residential Fund I	2007	400	130	200
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	2008	250	125	169
VPV Immo PATRIZIA I <sup>2</sup>	2009	172	172	172
PATRIZIA Urbanitas	2010	300	150	137
PATRIZIA Domizil I	2010	300	150	114
<b>GESAMT</b>		<b>1.422</b>	<b>727</b>	<b>792</b>

<sup>1</sup> Inkl. kaufvertraglich gesicherter Projektentwicklungen<sup>2</sup> Einbringungsfonds; Volumen nimmt aufgrund von Abverkäufen kontinuierlich ab

Die einzelnen PATRIZIA Konzerngesellschaften sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaft als Dienstleister tätig und generieren darüber Gebühren. Interessenskonflikte zwischen dem Ankauf der Fonds und dem Eigenankauf der PATRIZIA sowie zwischen den Fonds untereinander werden durch unterschiedliche Ankaufskriterien für die Wohnimmobilien samt unterschiedlichen Ankaufsteams verhindert. Die Wohnen-Fonds sind für eine Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt und agieren als Bestandshalter. Interessenskonflikte mit den Co-Investments werden des Weiteren insbesondere durch die unterschiedliche Verwertung bzw. Exit-Strategien der Immobilien vermieden.

**Geschäftsentwicklung im Segment Gewerbe****Eigeninvestments der PATRIZIA**

Nachdem nun in dem verbleibenden Gewerbeobjekt Köln, Venloer Straße, Vollvermietung erreicht wurde, wird der Verkauf des Objekts angestrebt.

**Erstkonsolidierung der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH**

Zum 3. Januar 2011 wurde der Erwerb der LB Immo Invest GmbH – heute PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH – vollständig vollzogen. Verkäuferin war die HSH Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG. Als 94,9%ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns wird sie ab Januar 2011 im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Zum Jahresende verwaltete der Spezialfondsanbieter 13 Fonds mit einem Bruttofondsvermögen von 2,5 Mrd. Euro. Seit der Akquisition ist das Investitionsvolumen um 500 Mio. Euro gewachsen.

## FONDS DER PATRIZIA GEWERBEINVEST KAG MBH ZUM 31. DEZEMBER 2011

in Mio. Euro	aufgelegt in	Zielvolumen	Eigenkapital- zusagen	Investitions- volumen <sup>1</sup>
<b>Bausteinfonds</b>		<b>2.710,0</b>	<b>869,5</b>	<b>1.194,6</b>
LB Handels-Invest Deutschland I	2002	360,0	178,0	256,2
LB Büro-Invest Europa I	2004	600,0	185,0	232,1
LB Wohn-Invest Deutschland I	2005	350,0	175,5	261,8
LB Handels-Invest Europa I	2005	600,0	140,0	169,6
LB Hotel-Invest Deutschland I	2007	300,0	68,0	100,5
LB Pflege-Invest Deutschland I	2007	500,0	123,0	174,4
LB Immo Invest Projekt I <sup>1</sup>	2006	0,0	0,0	0,0
<b>Individualfonds</b>		<b>892,3</b>	<b>577,3</b>	<b>444,2</b>
SV Europa Direkt	2003	300,0	150,0	98,7
LB-VA ImmoInvest	2004	300,0	150,0	164,7
LB HanseMercur Invest	2005	187,3	187,3	134,6
LB Immo Invest Saar	2005	105,0	90,0	46,2
<b>Labelfonds</b>		<b>1.300,0</b>	<b>694,1</b>	<b>893,2</b>
GLL BVK Internationaler Immobilien-Spezialfonds	2004	1.000,0	544,1	736,0
LB Immo HBL	2010	300,0	150,0	157,2
<b>GESAMT</b>		<b>4.902,3</b>	<b>2.140,9</b>	<b>2.532,1</b>

<sup>1</sup> Fonds hat keine Immobilien mehr, nachdem alle Liegenschaften bereits in 2010 erfolgreich veräußert wurden.

#### PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG

Unser Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, die PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, ist mit einem Volumen in Höhe von 355 Mio. Euro vollständig investiert. 2011 wurden verschiedene Immobilien des aktiv gemanagten Co-Investments wieder erfolgreich veräußert. Die PATRIZIA Immobilien AG ist mit 6,25% am Eigenkapital der PATRoffice beteiligt.

#### Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien-Spezialgeschäfte

##### Auszeichnung für das PATRIZIA Immobilienmanagement

Im Property Management Report 2011 von Bell Management Consulting belegte die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH Platz zwei der Property Manager Deutschland in der Asset-Klasse »Wohnen«. Als Datenbasis bewerteten etwa 100 Asset Manager rund 40 verschiedene deutsche Property Manager.



**42 Geschäft, Struktur und Umfeld**

54 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

68 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

73 Chancen- und Risikobericht

82 Nachtragsbericht

84 Prognosebericht

**PATRIZIA Projektentwicklung konzentriert sich auf hochwertige Wohnungsneubauten**

Als PATRIZIA Eigeninvestment befindet sich gegenwärtig ein Neubauprojekt im Frankfurter Westend in der Umsetzung: Das Grundstück mit rund 8.000 m<sup>2</sup> wurde bereits 2007 für 40 Mio. Euro erworben. Die Rückbauarbeiten wurden 2011 planmäßig und im kalkulierten Kostenrahmen abgeschlossen. Die Rohbauarbeiten für sechs exklusive Stadtvillen mit 54 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen VERO) und einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen F40) sollen im 1. Quartal 2012 begonnen werden. Die Gesamtfertigstellung ist für 2013 vorgesehen. Sowohl der Neubau der Stadtvillen als auch des Wohnriegels wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold – der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB – ausgezeichnet.

PATRIZIA eigene Projektentwicklung in Frankfurt am Main verläuft fristgerecht und nach Plan

**EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA**

Stadt, Projekt	Grundstücksgröße	Geplante Bruttogeschossfläche	Angestrebter Verkaufspreis	Baubeginn	Geplante Fertigstellung
Frankfurt/Main, Feuerbachstraße	8.000 m <sup>2</sup>	29.500 m <sup>2</sup>	140 Mio. Euro	Q4 2010	2013

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH betreut zwei Projektentwicklungen des Co-Investments PATRIZIA Wohn-Modul I SICAV-FIS als Dienstleister: zum einen ist sie mit einer Grundstücksfläche von 7.500 m<sup>2</sup> im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel am Entwicklungsvorhaben Belsenpark beteiligt. Für die beiden angekauften Baufelder hat PATRIZIA 2011 positive Bauvorbescheide für zwei hochwertige Wohnensembles mit im Süden liegenden Solitärhäusern erhalten. Die geplanten 83 Wohnungen des PATRIZIA »Belsenpark 1« gegenüber der neu entstehenden Parkanlage und benachbart zur neuen Fußgängerzone Oberkassel weisen großzügig dimensionierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung auf. Unter Berücksichtigung der Wohnqualität und Ökologie wird ein Vorzertifikat für Nachhaltiges Bauen bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beantragt. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. Zum anderen wurde ein Grundstück in Augsburg mit ca. 28.000 m<sup>2</sup> nahe der Innenstadt erworben. Hier werden in drei Bauabschnitten rund 210 Wohnungen errichtet und im Einzelvertrieb veräußert. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für 2015 geplant, das Projektvolumen beträgt rund 57 Mio. Euro. PATRIZIA ist am WohnModul I mit rund 10% am Eigenkapital beteiligt.

Neue Projektentwicklungen in Düsseldorf und Augsburg realisieren Wohnraum im gehobenen Segment

## 2 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

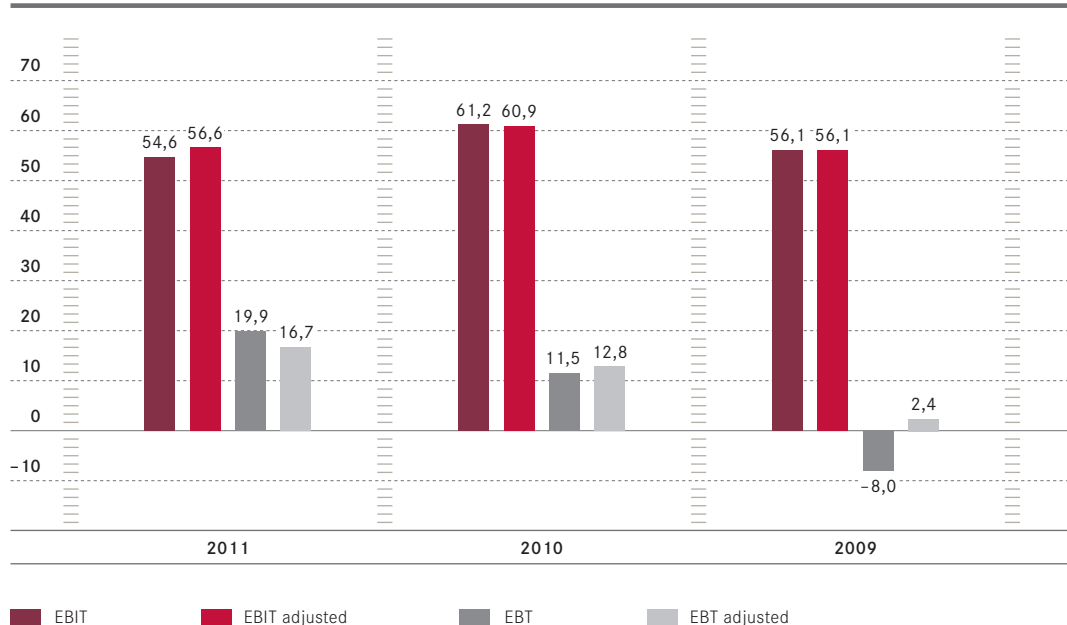
Eine Fünfjahresübersicht der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie der Bilanz des Konzerns befindet sich auf den Seiten 156 ff. des Geschäftsberichts 2011.

### 2.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Die Eigenkapitalquote legte im zurückliegenden Geschäftsjahr von 24,3% auf 28,1% zu, womit unser Ziel von mindestens 25 – 30% erreicht wurde. Der PATRIZIA Konzern verfügt mit 31,8 Mio. Euro liquiden Mitteln über eine stabile Basis. Im abgelaufenen Jahr wurden rund 38,7 Mio. Euro insbesondere in den Kauf der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH sowie in neue Co-Investments investiert. Das EBT adjusted verbesserte sich von 12,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 16,7 Mio. Euro im laufenden Jahr.

### 2.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

#### ENTWICKLUNG WESENTLICHER ERTRAGSKENNZAHLEN (IN MIO. EUR)



#### Umsatzgröße verliert weiter an Aussagekraft für den Geschäftserfolg

Der Konzernumsatz sank 2011 um 20,8% auf 269,0 Mio. Euro (2010: 339,6 Mio. Euro). Dies liegt im Wesentlichen daran, dass 22,7% der veräußerten Einheiten dem langfristigen Vermögen entstammen und deren Verkaufspreise über 90,1 Mio. Euro gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden (Vorjahr: 43,9 Mio. Euro).

Die Umsatzkennzahl ermöglicht keinen präzisen Vergleich, da Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht im Umsatz ausgewiesen werden

Der in der Wohnungsprivatisierung erzielte Umsatz aus Vorräten ging daher auf 95,9 Mio. Euro zurück (2010: 142,2 Mio. Euro), die Verkaufserlöse aus Blockverkäufen auf 63,0 Mio. Euro. Durch den Verkauf von rund 20% unseres Immobilienbestands (rund 119.000 m<sup>2</sup>) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen Mieteinnahmen einen deutlichen Rückgang um 13,3% auf 55,3 Mio. Euro, gleichwohl Mieterhöhungen im verbleibenden Portfolio einen Teil kompensieren konnten. Den Mieteinnahmen stehen jährliche Verwaltungskosten von 240 – 270 Euro pro Wohnung gegenüber. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio hinweg verminderte sich zum Jahresende regional bedingt auf 7,69 Euro

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

(30. September 2011: 7,83 Euro/m<sup>2</sup>, 31. Dezember 2010: 7,67 Euro/m<sup>2</sup>). Die Dienstleistungen für Dritte trugen durch die Erstkonsolidierung der PATRIZIA Gewerbelnvest KAG einen steigenden Anteil zum Konzernumsatz bei (2011: 13,6%, 2010: 3,3%). Die beiden Kapitalanlagegesellschaften erwirtschafteten mit 26,1 Mio. Euro den Großteil des Umsatzes aus Dienstleistungen.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

#### KONZERNUMSATZ

	2011 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2011 in %	2010 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung <sup>1</sup>	95.895	35,6	142.235	-32,6
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung <sup>2</sup>	63.033	23,4	100.519	-37,3
Mieterlöse	55.323	20,6	63.805	-13,3
Erlöse aus dem Fondsgeschäft <sup>3</sup>	26.144	9,7	5.048	417,9
Erlöse weitere Dienstleistungen	10.485	3,9	5.992	75,0
Sonstiges <sup>4</sup>	18.127	6,7	21.995	-17,6
<b>GESAMT</b>	<b>269.007</b>	<b>100</b>	<b>339.593</b>	<b>-20,8</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr stammten davon 13,3 Mio. Euro aus der Projektentwicklung.

<sup>2</sup> Im Vorjahr stammten davon 29,1 Mio. Euro aus der Projektentwicklung; Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

<sup>3</sup> 2010 ohne PATRIZIA Gewerbelnvest KAG; konzernzugehörig seit Januar 2011

<sup>4</sup> Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Die Umsatzerlöse sind – wie bereits angedeutet – bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Kaufpreiseingänge von 90,1 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 83,9 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Ertrag in Höhe von 6,2 Mio. Euro. Veräußert wurden hierbei 230 Einheiten en bloc und 189 Einheiten im Einzelverkauf. Auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfiel anteilig 2007 eine Wertänderung in Höhe von 66,3 Mio. Euro, 2010 erfolgten mehrere Anpassungen mit in Summe 325 TEUR. 2011 betrug die Wertänderung in Summe 3 TEUR.

#### KAUFPREISERLÖSE

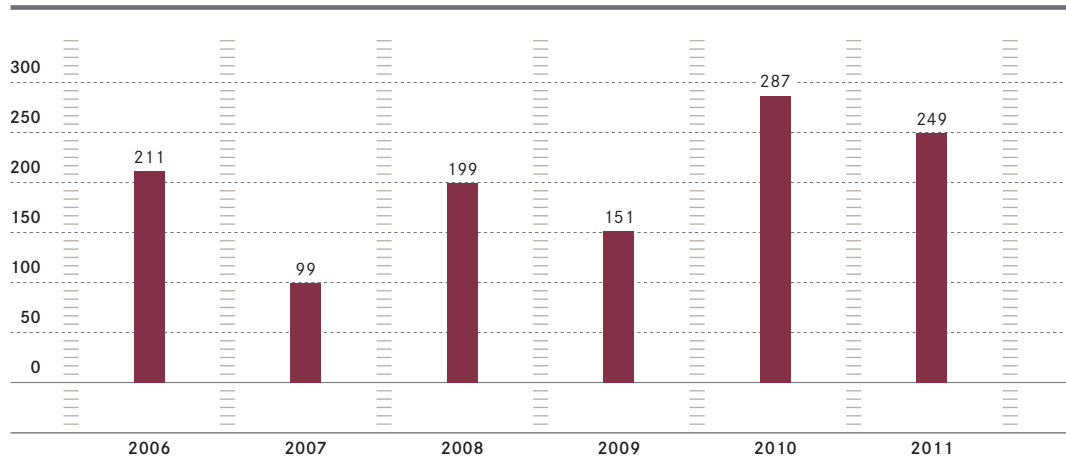
	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>	<b>158.928</b>	<b>242.754</b>	<b>-34,5</b>
Privatisierung <sup>1</sup>	95.895	142.235	-32,6
Blockverkäufe <sup>2</sup>	63.033	100.519	-37,3
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>3</sup></b>	<b>90.068</b>	<b>43.937</b>	<b>105,0</b>
Privatisierung	42.913	0	-
Blockverkäufe	47.155	43.937	7,3
<b>GESAMT</b>	<b>248.996</b>	<b>286.691</b>	<b>-13,1</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr stammten davon 13,3 Mio. Euro aus der Projektentwicklung.

<sup>2</sup> Im Vorjahr stammten davon 29,1 Mio. Euro aus der Projektentwicklung.

<sup>3</sup> Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

VERKAUFSVOLUMEN 2006 – 2011 (IN MIO. EUR)



Die Bestandsveränderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf –102,9 Mio. Euro und reduzierten sich durch die gesunkenen Abverkäufe deutlich (2010: –165,6 Mio. Euro). Kaufpreiseingängen aus den Vorräten von 158,9 Mio. Euro (2010: 242,8 Mio. Euro) stehen Buchwertabgänge in Höhe von –120,9 Mio. Euro (2010: –199,2 Mio. Euro) gegenüber. Bestandserhöhend wirkten Aktivierungen in Höhe von 18,0 Mio. Euro (2010: 33,6 Mio. Euro). Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

#### Weiterhin hohe Investitionen in unser Portfolio

Sachverhalte wie gesunkene Baukosten (i. W. Projektentwicklung), geringere Renovierungs- und Instandhaltungskosten sowie gesunkene Nebenkosten bewirkten, dass sich der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 32,8% auf 45,7 Mio. Euro reduzierte (2010: 68,1 Mio. Euro). In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand wurden 15,1 Mio. Euro investiert (2010: 20,2 Mio. Euro), von denen 11,5 Mio. Euro (2010: 16,1 Mio. Euro) aktiviert wurden. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien können in der Regel in der Bilanz aktiviert werden, während Aufwendungen für Objekte des langfristigen Vermögens direkt ergebniswirksam werden (Ausnahme: bei den zur Privatisierung vorgesehenen Objekten erfolgt ebenfalls eine Aktivierung). Auf laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) entfielen 3,6 Mio. Euro (2010: 6,9 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2011 von rund 628.000 m<sup>2</sup> so ergeben sich jährliche Kosten für laufende Instandhaltung von 5,66 Euro/m<sup>2</sup> (2010: 9,26 Euro/m<sup>2</sup>) und Renovierungs- und Umbaukosten von 23,99 Euro/m<sup>2</sup> (2010: 27,21 Euro/m<sup>2</sup>). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.

#### Personalaufwand legt akquisitionsbedingt zu

Die Einstellung neuer Mitarbeiter war 2011 mit zusätzlichen Personalaufwendungen verbunden: Diese schlugen mit 35,7 Mio. Euro zu Buche (2010: 28,6 Mio. Euro), ein Plus von 24,8%. Der Personalstand erhöhte sich im Jahresdurchschnitt von 364 auf 455 Mitarbeiter, im Wesentlichen durch den Zukauf der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG, auf die allein über 50 Mitarbeiter entfallen. Die Provisionszahlungen für unsere Vertriebsmitarbeiter lagen aufgrund höherer Beurkundungen leicht über Vorjahr. Auch die Rückstellungen der für das Geschäftsjahr 2011 festzustellenden variablen Gehaltsansprüche der Geschäftsführer sind höher als im Vorjahr ausgefallen.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

Die Personalaufwendungen enthalten des Weiteren die Vergütung des Vorstands, welche sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammensetzt. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer als monatliches Gehalt ausgezahlten fixen Grundvergütung, Beiträgen zur Altersvorsorge sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Die erfolgsbezogenen Vergütungsteile enthalten einmalige sowie jährlich wiederkehrende, an den Erfolg der Gesellschaft und der Aktie gebundene Komponenten. Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung des Vorstands betrug 1,6 Mio. Euro (2010: 1,1 Mio. Euro). Grund für die Steigerung ist der variable Vergütungsanteil, der im Gegensatz zu 2010 im Berichtsjahr allen Vorstandsmitgliedern gewährt wurde. Für die variable Vergütung, die für 2011 gewährt und 2012 ausgezahlt wird, wurden gleichfalls höhere Rückstellungen gebucht als im Vorjahr. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und setzt sich ebenfalls aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Detaillierte Angaben zur Vergütungsstruktur von Vorstand und Aufsichtsrat können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2011 auf Seite 30 f. sowie dem Konzernanhang unter Punkt 9.4 entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf 41,0 Mio. Euro. Der Anstieg resultiert aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG sowie aus gestiegenen Vertriebs- und übrigen Aufwendungen. Hierunter fallen z. B. Marketingaufwendungen, die Übernahme von Kaufpreisnebenkosten für die Mieter sowie Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerbsprozess der LB Immo Invest GmbH und der LBBW Immobilien GmbH angefallen sind. Wesentlich sind außerdem die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Personalaufwendungen für Zeitarbeitskräfte, auf die im Zuge der EDV-Systemumstellung temporär zurückgegriffen wurde, werden im Verwaltungsaufwand ausgewiesen.

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
Verwaltungsaufwendungen	10.506	9.716	8,1
Vertriebsaufwendungen	14.926	5.271	183,2
Übrige Aufwendungen	9.022	6.390	41,2
<b>GESAMT</b>	<b>40.990</b>	<b>21.376</b>	<b>91,8</b>

#### Positive Marktwertveränderung verbessert Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -49,8 Mio. Euro auf -34,7 Mio. Euro. Zu den Ursachen zählten die stichtagsbezogene Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente, die aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus mit 5,1 Mio. Euro positiv zu Buche schlug (weiterhin sanken die Bearbeitungsgebühren und der Aufwand aus Zinssicherung). Im Vorjahr war hingegen ein Aufwand von -1,6 Mio. Euro angefallen. Die Bewertung wird dann in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst, wenn die zugrunde liegenden Zinssicherungsgeschäfte eine längere Laufzeit aufweisen als die damit gesicherten Darlehensverträge oder das abgesicherte Volumen größer als das des zugrunde liegenden Darlehens ist. Die Bewertung hat keinen Einfluss auf die Liquidität der PATRIZIA, jedoch entsprechend positive Auswirkungen auf das IFRS-Ergebnis. Dabei wurden die Finanzerträge (9,0 Mio. Euro) durch die Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte um 6,0 Mio. Euro erhöht (2010: 10,5 Mio. Euro), bei den Finanzaufwendungen in Höhe von 43,7 Mio. Euro sind 0,9 Mio. Euro auf den Bewertungseffekt zurückzuführen (2010: 12,2 Mio. Euro). Ohne Berücksichtigung dieser Bewertungen ergibt sich das zahlungswirksame Finanzergebnis, das sich um 8,3 Mio. Euro verbessert hat, von -48,1 Mio. Euro 2010 auf nun -39,9 Mio. Euro. Die reinen Finanzierungsaufwendungen/-erträge die Bankdarlehen betreffend reduzierten sich um 9,5 Mio. Euro auf 38,9 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) beliefen sich 2011 auf 4,92% der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten (2010: 4,99%). Der abgesicherte Zinssatz zum 31. Dezember 2011 lag bei 4,00% (Vorjahr: 4,08%).

**MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL 2011**

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2011 in TEUR	2010 in TEUR
Wertänderung Derivate	12.052	-1.430	-7.598	2.114	5.138	-1.626

Um die Leistungsfähigkeit des Portfolios bzw. den Mittelzufluss aus den Immobilien während unserer Haltedauer zu beurteilen, ist wichtig, in welchem Umfang die Mieteinnahmen die Finanzierungskosten überdecken. Dazu werden die Netto-Mieteinnahmen, also abzüglich der Aufwendungen für laufende Instandhaltung, dem bereinigten, zahlungswirksamen Finanzergebnis gegenübergestellt. Daraus ergibt sich eine Überdeckung von 29,9% (2010: 18,2%). Diese Kennzahl ist für uns von Bedeutung, da definierte Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrade (ISCR, DSCR) als Verpflichtungen aus unseren Kreditverträgen einzuhalten sind.

**Ertragslage weiter gefestigt**

Die Ertragslage der PATRIZIA hat sich 2011 nochmals deutlich verbessert. Das auf Basis der IFRS-Zahlen ermittelte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 54,6 Mio. Euro 10,8% unter dem Vorjahreswert von 61,2 Mio. Euro. Maßgeblich für den Rückgang waren die gestiegenen Personal- und Sachkosten. Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bereinigt. Die Fondsverwaltungsverträge sind im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbe-Invest KAG mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) übergegangen. Die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden aufgrund ihres nicht-liquiden Charakters ebenfalls im EBIT adjusted nicht berücksichtigt. Das EBIT adjusted verschlechterte sich von 60,9 Mio. Euro auf 56,6 Mio. Euro.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 19,9 Mio. Euro, nach 11,5 Mio. Euro im Vorjahr.

**EBT adjusted spiegelt das operative Ergebnis der PATRIZIA wider**

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile. Zum einen werden im Finanzergebnis nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt, d. h. die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte bleiben unberücksichtigt analog die Wertänderung der Fondsanteile. Des Weiteren werden – wie bereits im Rahmen des EBIT adjusted erläutert – Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge und Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eliminiert. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein EBT adjusted von 16,7 Mio. Euro (2010: 12,8 Mio. Euro), womit unsere im März 2011 erstellte und unterjährig bestätigte Prognose von 16 bis 17 Mio. Euro erfüllt wurde. Die IFRS-Quartalsergebnisse zeigten sich volatil, da bedingt durch die unterjährige Veränderung des Zinsniveaus die Marktwertbewertung quartalsweise sehr unterschiedlich zu Buche schlug. Im Gegensatz wies das operative Ergebnis durchgängig positive Zahlen aus. Das operative Ergebnis der zweiten Jahreshälfte war wie im Vorjahr deutlich stärker als das der ersten sechs Monate. Die Herkunft der Erträge über alle Segmente betrachtet, kamen 8,2 Mio. Euro aus Serviceleistungen, was 33,5% entspricht (2010: 1,0 Mio. Euro). Unser Ziel war ein Anteil des Servicegeschäfts von rund 30%.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

#### ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2011

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2011 in TEUR
<b>Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS</b>	<b>11.722</b>	<b>10.037</b>	<b>14.138</b>	<b>18.734</b>	<b>54.631</b>
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG entstanden sind	492	492	492	492	1.968
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-3	-3
<b>EBIT adjusted<sup>1</sup></b>	<b>12.214</b>	<b>10.530</b>	<b>14.630</b>	<b>19.222</b>	<b>56.596</b>
Finanzergebnis	428	-11.497	-17.768	-5.888	-34.725
Wertänderung Derivate	12.052	-1.430	-7.598	-8.162	-5.138
Wertänderung Fondanteile	0	0	0	-21	-21
<b>EBT ADJUSTED<sup>1,2</sup></b>	<b>590</b>	<b>463</b>	<b>4.459</b>	<b>11.200</b>	<b>16.712</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und Wertänderung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondanteile

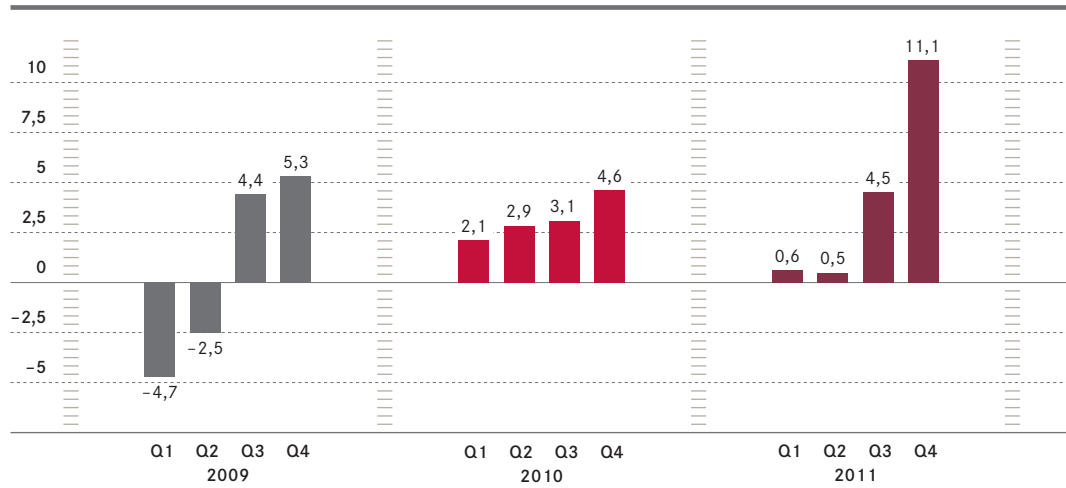
#### ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2010

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2010 in TEUR
<b>Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS</b>	<b>13.855</b>	<b>15.465</b>	<b>15.384</b>	<b>16.545</b>	<b>61.249</b>
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-325	-325
<b>EBIT adjusted<sup>1</sup></b>	<b>13.855</b>	<b>15.465</b>	<b>15.384</b>	<b>16.220</b>	<b>60.924</b>
Finanzergebnis	-18.915	-15.957	-8.693	-6.196	-49.761
Wertänderung Derivate	7.196	3.402	-3.569	-5.404	1.626
<b>EBT ADJUSTED<sup>1,2</sup></b>	<b>2.136</b>	<b>2.910</b>	<b>3.122</b>	<b>4.621</b>	<b>12.789</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

## OPERATIVES ERGEBNIS (EBT ADJUSTED) NACH QUARTALEN (IN MIO. EURO)

**Zusätzliche Steuerbelastung aufgrund Zinsschranke**

Bei den Ertragsteuern ist zu berücksichtigen, dass unsere in Luxemburg ansässigen Gesellschaften von der sogenannten Zinsschranke betroffen sind. Der auf diese Gesellschaften entfallende Steueraufwand von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) enthält Zinsschrankeneffekte in Höhe von 0,7 Mio. Euro.

**Auch nach IFRS positives Ergebnis für 2011**

In den vergangenen zwölf Monaten erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 13,5 Mio. Euro (2010: 6,2 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von 0,12 Euro auf 0,26 Euro.

## WESENTLICHE POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG IM ÜBERBLICK

	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	269.007	339.593	-20,8
Gesamtleistung	180.527	179.856	0,4
EBITDA	58.125	62.153	-6,5
EBIT	54.631	61.249	-10,8
EBIT adjusted <sup>1</sup>	56.596	60.924	-7,1
EBT	19.906	11.488	73,3
EBT adjusted <sup>1,2</sup>	16.712	12.789	30,7
Konzernjahresüberschuss	13.493	6.201	117,6

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, betrifft 2011) bzw. die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (betrifft 2010 und 2011)

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften (betrifft 2010 und 2011) und die Wertänderung der Fondsanteile (betrifft 2011)



42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

## 2.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNES

Die PATRIZIA wies zum 31. Dezember 2011 eine Bilanzsumme von 1.102,3 Mio. Euro aus (31. Dezember 2010: 1.214,5 Mio. Euro). Die Struktur der Konzern-Bilanz hat sich im Jahresverlauf abermals verbessert. Bedingt durch das veränderte Geschäftsmodell, das neben kontinuierlichen Abverkäufen keinen ausgleichenden Aufbau an Eigeninvestments mehr vorsieht, wird sich die Bilanz in den kommenden Quartalen weiter verkürzen. Anstelle des zu einem wesentlichen Teil fremdfinanzierten Immobilienvermögens werden nach und nach Co-Investments treten, die mit ihrem Beteiligungswert im langfristigen Vermögen bilanziert werden. Bei stabilem Eigenkapital wird damit die Eigenkapitalquote weiter ansteigen.

### **Bilanzstruktur deutlich verbessert**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Vorräte bilden gemeinsam das Immobilienvermögen der PATRIZIA. Zum 31. Dezember 2011 betrug dessen Buchwert 939,9 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 1.125,4 Mio. Euro, -16,5%). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Wie sich gezeigt hat, wurden die im Berichtsjahr veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Ertrag veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Verkäufe, denen keine Ankäufe gegenüber standen, sorgten für einen Rückgang auf 532,3 Mio. Euro zum Jahresende (31. Dezember 2010: 614,9 Mio. Euro). Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den Vorräten bilanziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (31. Dezember 2011: 407,5 Mio. Euro, 31. Dezember 2010: 510,4 Mio. Euro). In dieser Position wird auch unsere eigene Projektentwicklung in Frankfurt mit den beiden Teilprojekten VERO und F40 abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 61,0 Mio. Euro.

### **Bankdarlehen zurückgeführt**

Der Verkauf von Immobilien ist stets mit der Tilgung von Bankdarlehen verbunden. Im Jahresverlauf nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 148,0 Mio. Euro auf 693,4 Mio. Euro ab. Seit Jahresbeginn hat sich die Struktur unserer Darlehen dahingehend geändert, dass wir nicht mehr ausschließlich kurzfristige Darlehen ausweisen: Das Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2015 sowie die Prolongation der Darlehen zur Finanzierung der Investment Properties mit Fälligkeit 30. Juni 2014 werden als langfristige Darlehen in der Bilanz abgebildet. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt. Für 84% unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die spätestens zum 30. Juni 2014 auslaufen. Die übrigen 16% laufen auf Basis des 1- oder 3-Monats-Euribors, hier profitieren wir stark vom niedrigen Zinsniveau.

Die Eigenkapitalquote legte im zurückliegenden Geschäftsjahr von 24,3% auf 28,1% zu, womit unser Ziel von mindestens 25 - 30% erreicht ist.

## PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

	31.12.2011 in TEUR	31.12.2010 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.102.284	1.214.548	-9,2
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	310.075	294.732	5,2
Eigenkapitalquote	28,1 %	24,3 %	3,8%-Punkte
Bankdarlehen	693.352	841.380	-17,6
Liquide Mittel	31.828	70.537	-54,9
Nettoverschuldung	661.524	770.843	-14,2
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	939.850	1.125.383	-16,5
Loan to Value <sup>2</sup>	71,7 %	74,8 %	-3,1%-Punkte
Net Gearing <sup>3</sup>	214,4 %	262,3 %	-47,9%-Punkte

<sup>1</sup> Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den zum Fair Value bewerteten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Immobilien des Vorratsvermögens.

<sup>2</sup> Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die Darlehen wurden um die Finanzierung der PATRIZIA Gewerbelvest KAG bereinigt.

<sup>3</sup> Der Net Gearing entspricht dem Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital.

## Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert der Immobilien abzüglich der Netto-Finanzverbindlichkeiten dar. Bei PATRIZIA ist zu beachten, dass zum einen unsere Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden und zum anderen unser gesamtes Dienstleistungsspektrum, welches in 2011 segmentübergreifend mit 33,5% zum operativen Ergebnis beitrug, nicht in die Bewertung miteinfließt. Immobilien mit einem Buchwert von 204,9 Mio. Euro wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für 249,0 Mio. Euro veräußert und Bankdarlehen über 148,0 Mio. Euro zurückgeführt bzw. entkonsolidiert. Da der NAV im Immobiliensektor jedoch von vielen Teilnehmern gefordert und von vielen anderen – zumeist bestandshaltenden – Immobilienunternehmen publiziert wird, schließen wir uns diesem Vorgehen an, gleichwohl er nur einen Teilbereich der PATRIZIA präsentiert.

## BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2010 in TEUR	31.03.2011 in TEUR	30.06.2011 in TEUR	30.09.2011 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	614.945	613.471	611.269	566.396	532.321
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8	27	27	27	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	0	1.636	6.809
Beteiligungen	3.090	3.090	3.090	3.090	3.134
Vorräte <sup>2</sup>	510.438	498.333	527.931	460.031	407.529
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte <sup>3</sup>	10.282	13.769	16.984	26.345	48.735
Bankguthaben und Kassenbestand <sup>3</sup>	70.537	49.656	33.923	76.476	43.690
Abzgl. Bankdarlehen <sup>3</sup>	-841.380	-815.231	-830.147	-764.836	-673.752
<b>NAV</b>	<b>367.912</b>	<b>357.499</b>	<b>338.651</b>	<b>357.875</b>	<b>368.484</b>
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>7,06</b>	<b>6,86</b>	<b>6,50</b>	<b>6,87</b>	<b>7,07</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

<sup>3</sup> Werte für 2011 ohne PATRIZIA Gewerbelvest KAG mbH, Ankauflendarlehen eliminiert und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

## Liquiditätsanalyse

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2011 bestanden Kreditvereinbarungen mit sieben verschiedenen deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unseres Geschäftsmodells führen wir Darlehen im Laufe des Projekts je nach Verkaufsstand zurück. Bei Veräußerung der Immobilien bzw. der einzelnen Einheiten fließen bis zu ca. 90% des Verkaufserlöses in die Tilgung. Zinsänderungsrisiken werden zum Großteil durch Zinsswaps und Collars abgesichert. Detaillierte Erläuterungen hierzu können Punkt 4.4 und 5.8 des Konzernanhangs entnommen werden. Die wesentlichen Kreditbedingungen sind im Risikobericht dargestellt.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der PATRIZIA wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen und werden von diesem überwacht. Taggleich werden Kontenüberschüsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern neben Bankdarlehen die Deckung des Finanzbedarfs. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

## Kapitalflussrechnung: Mittelabfluss bedingt durch Unternehmenserwerb und Einlagen in Co-Investments

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Berichtsjahr 44,7 Mio. Euro zugeflossen (2010: 205,8 Mio. Euro). Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit lag wegen der umfangreicheren Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 49,5 Mio. Euro deutlich über Vorjahr (2010: Mittelzufluss von 40,5 Mio. Euro). Das Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit, da deutlich mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds summierte sich somit auf -38,7 Mio. Euro (2010: 14,4 Mio. Euro) und reduzierte die flüssigen Mittel von 70,5 Mio. Euro Ende 2010 auf 31,8 Mio. Euro zum 31. Dezember 2011.

### KURZFASSUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG 2011

	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	44.718	205.795	-78,3
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	49.494	40.523	22,1
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-132.921	-231.964	-42,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-38.709	14.354	< -100,0
Liquide Mittel 01.01.	70.537	56.183	25,5
Liquide Mittel 31.12.	31.828	70.537	-54,9

#### **2.4 NICHT RELEVANTE TEILBEREICHE**

Der zusammengefasste Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG enthält keine Angaben über bestimmte Teilbereiche, da diese für die Gesellschaft und den Konzern nicht relevant sind. Dazu gehören Aussagen über Forschung und Entwicklung, weil diese im Konzern nicht betrieben werden. Aussagen zu vergleichbaren Bereichen, wie unserem Research, haben wir getätigt. Auch Beschaffung und Produktion im originären Sinne lassen sich auf die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA als Investor und Dienstleister nicht übertragen. In unseren Vorräten sind Immobilien bilanziert, die zum kurzfristigen Weiterverkauf bestimmt sind. Die Ankaufsprüfung (»Beschaffung«) sowie die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen (»Produktion«) erfolgen individuell auf das jeweilige Objekt abgestimmt, weil wir nur so maßgeschneiderte Lösungen bieten können.

#### **2.5 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH HGB DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG (HOLDING)**

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt. Als reine Holding- und Dienstleistungsgesellschaft für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 8,0 Mio. Euro (2010: 5,6 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2011 wurde diese Umlage erhöht. Zur Umsatzsteigerung beigetragen haben auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen. Provisionserlöse werden über die AG in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die AG deutlich höhere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften sowie der Co-Investments generiert wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 26,6% auf 11,9 Mio. Euro (2010: 9,4 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 117 auf 143 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 132 auf 165 Personen zunahm. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von 6,9 Mio. Euro auf nunmehr 13,7 Mio. Euro (+98,6%). Die Verwaltungsaufwendungen wurden insbesondere durch die zum 1. Juli eingeführte EDV-Systemumstellung belastet sowie durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums und neuer Niederlassungen. Das Zinsergebnis blieb mit 6,9 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Durch die insgesamt sehr gute operative Entwicklung hat sich das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen vervielfacht und belief sich auf 27,4 Mio. Euro (2010: 13,7 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2011 von 13,7 Mio. Euro (2010: 9,0 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 37,3 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 51,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 37% im Vergleich zum Vorjahr (37,3 Mio. Euro).

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

#### KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2011 in TEUR	31.12.2010 in TEUR
Anlagevermögen	163.855	154.337
Umlaufvermögen	185.098	177.206
Rechnungsabgrenzungsposten	554	149
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>	<b>349.507</b>	<b>331.693</b>
Eigenkapital	326.022	312.365
Rückstellungen	8.677	3.327
Verbindlichkeiten	14.808	16.001
<b>BILANZSUMME PASSIVA</b>	<b>349.507</b>	<b>331.693</b>

#### KURZFASSUNG DER GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2011 in TEUR	2010 in TEUR
Umsatzerlöse	8.017	5.610
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	1.351	672
Materialaufwand	-2.148	-855
Personalaufwand	-11.939	-9.446
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.079	-7.699
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	28.022	13.658
Zinsergebnis	6.939	6.950
<b>Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.163</b>	<b>8.890</b>
Steuern	-1.506	145
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>13.657</b>	<b>9.035</b>
Gewinnvortrag	37.327	28.292
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>50.984</b>	<b>37.327</b>

#### 2.6 ANGABEN NACH § 289 ABS. 4, § 315 ABS. 4 HGB

##### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft von 52.130.000 Euro ist eingeteilt in 52.130.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1 Euro. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien sind zum Börsenhandel im amtlichen Markt im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

##### Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

**Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %**

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2011 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,55% mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

**Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

**Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Arbeitnehmer, die am Kapital der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus.

**Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 f. AktG sowie § 6 der Satzung der Gesellschaft. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 16 und § 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG.

**Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Juni 2015 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückerwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2007 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065.000 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam die »Schuldverschreibungen«) im Gesamtnennbetrag von bis zu 750.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 26.065.000 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 26.065.000,00 Euro durch Ausgabe von 26.065.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

### **Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

### **Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind**

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

## **2.7 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB**

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 17. Januar 2012 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.patrizia.ag/investor\\_relations/corporate\\_governance/erklaerung\\_zur\\_unternehmensfuehrung.html](http://www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklaerung_zur_unternehmensfuehrung.html) allgemein zugänglich gemacht.

## **2.8 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung abgibt:

»Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.«

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

### 3 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

#### 3.1 UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

PATRIZIA ist u. a. aktives Mitglied der DGNB

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich zu Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Beispielsweise ist die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) und engagierte sich hier in einer Arbeitsgruppe, die ein Zertifikat für Wohnungsneubauten entwickelte. Als zugelassener Auditor der DGNB begleitet ein Projektleiter der PATRIZIA Projektentwicklung die Konzeption der von PATRIZIA betreuten Neubauten – sowohl für Eigeninvestments als auch für externe Auftraggeber. Über Mitgliedschaften in anderen Verbänden nationaler und internationaler Immobilienunternehmen leisten wir in diversen Arbeitsgruppen unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor wie etwa bei der Definition von Reporting Standards für Wohnimmobilien.

PATRIZIA Projektentwicklung in Frankfurt am Main wurde mit dem DGNB Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet

Die Umweltkompetenz der deutschen Bauwirtschaft stufen wir im internationalen Vergleich als hoch ein. Die umgesetzten Standards liegen oft über den gesetzlichen Anforderungen, bspw. hinsichtlich der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Bei PATRIZIA steht der schonende Umgang mit Ressourcen insbesondere bei neuen Projektentwicklungen im Vordergrund der Baumaßnahmen: Das Neubauprojekt in der Feuerbachstraße in Frankfurt am Main – nämlich der Neubau der sechs Stadtvillen »VERO« und des Wohnriegels »F40« – ist mit dem DGNB Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet, der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB. Für das Düsseldorfer Projekt »Belsenpark 1«, das die PATRIZIA Projektentwicklung in Vertretung des Bauherrn betreut, wird unter Berücksichtigung der Wohnqualität und Ökologie ein Vorzertifikat für Nachhaltiges Bauen bei der DGNB beantragt. Die Gebäude werden im KfW 70 Standard gemäß EnEV 2009 errichtet. Hier entstehen barrierefreie Eigentumswohnungen mit einer zukunftsweisenden Ausstattung wie etwa der EIB-Bus-Technik, welche es ermöglicht, dass verschiedene Gebäudesysteme wie z. B. Beleuchtung, Rollläden, Alarmanlage, Heizung und Haushaltsgeräte etc., angesteuert und computergestützt vernetzt sowie zusätzlich von der Ferne aus überwacht werden können. Der erwarteten stärkeren Verbreitung von Elektroautos tragen wir mit Vorrichtungen für Elektroanschlüsse für die 126 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage Rechnung. Alle Dachflächen werden extensiv begrünt. Auch für das Bauvorhaben in Augsburg – »Provinopark« – wird das Vorzertifikat bei der DGNB beantragt.

Das Soft House ist ein innovativer Beitrag der PATRIZIA zur Internationalen Bauausstellung (IBA) 2013 in Hamburg

Beim PATRIZIA Projekt »Soft House« handelt es sich um einen Neubau, der im Zuge der IBA, der Internationalen Bauausstellung in Hamburg, 2013 umgesetzt wird. Das »Soft House« wird als energetisch hocheffizientes und nachhaltiges Gebäude realisiert. Es ist als Passivhaus geplant, ein guter Teil der für den Haushalt benötigten Energie wird darüber hinaus mittels Sonnenkollektoren in der Dachmembran produziert. Über Wärmepumpen wird außerdem die Thermik der Erde genutzt und die verwendete Haustechnologie ist auf das kommende Smart Metering des Energieverbrauchs eingerichtet. Dieses soll den Bewohnern dabei helfen, den Energieverbrauch regelmäßig zu analysieren, gezielt Energie zu sparen oder den Energieverbrauch auf Zeiträume zu verlagern, in denen der Tarif für Strom günstig ist. Das Haus entsteht als Vollholzkonstruktion, basiert also auf nachwachsendem Rohstoff, der zudem CO<sub>2</sub> bindet. Durch die Verwendung heimischer Hölzer werden lange Transportwege vermieden; diese Bauweise ist auch von lokalen Lieferanten anwendbar. Im Hinblick auf die Auswahl des Standortes ist die Nachverdichtung der Elbinseln ein wertvoller Beitrag zur Ressourcenschonung, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Zudem wird durch die Nachverdichtung eines gewachsenen Stadtteils freies Gelände geschont.



42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

Bei unseren Bestandsgebäuden optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei, auch über die Verlängerung des Lebenszyklus der Immobilie. Zu den baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen gehört beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen oder der Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern. Nebenbei profitieren davon auch unsere Mieter bzw. Käufer über eine geringere Nebenkostenbelastung. Uns ist bewusst, dass wir über die bauliche Substanz hinaus nur begrenzt Einfluss auf den Energieverbrauch unserer Mieter haben. Die wirtschaftliche Effizienz der Maßnahmen darf unseres Erachtens neben den ökologischen Aspekten nicht außer Acht gelassen werden. Um zu beurteilen, welche Maßnahmen im Zuge der energetischen Optimierung sinnvoll sind, betrachtet die PATRIZIA den gesamten Wertschöpfungsprozess und Lebenszyklus der Immobilie, d. h. der mit der Herstellung einhergehende Energieverbrauch und der im Laufe der Nutzung anfallende Bedarf werden gleichermaßen berücksichtigt. Die Gestaltung der Wohnanlagen über Grünflächen und Spielplätze fließt ebenso in die ökologische Betrachtung mit ein.

Nachhaltigkeit be-  
trifft den gesamten  
Lebenszyklus der  
Immobilie

Auch die Umnutzung von Räumen ist Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie: In Leipzig etwa wurden 3-Zimmer-Wohnungen so umgebaut, dass aus einer Wohnung drei Apartments mit jeweils einem Wohnraum inklusive einer Pantry-Küche und einem eigenem Bad entstanden. Diese Maßnahme wurde ergriffen, da die Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen sehr gering war und es gleichzeitig an Wohnraum für Studenten mangelte. Mit der Umwandlung haben wir auf die veränderten Bedürfnisse reagiert. Ein weiteres Projekt, das ebenfalls in Leipzig realisiert wird, ist die Schaffung von barrierefreien, altersgerechten Wohnungen, in denen rund um die Uhr auf einen Pflegedienst zugegriffen werden kann. Neben den Apartments wurden ein Pflegebad sowie ein Gemeinschaftsraum eingerichtet, um eine optimale Betreuung zu gewährleisten.

Um auch unsere Mieter in Optimierungsprozesse miteinzubeziehen, führt die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die so gewonnenen Ideen und Anregungen können bei der Bewirtschaftung der Immobilien aufgegriffen werden und tragen zu einer langfristigen Mieterbindung und einer geringen Fluktuation bei. Umfangreiche Leistungen direkt für die Mieter bietet auch das Mieterportal innerhalb der PATRIZIA Webseite. Hier finden Mieter Informationen, Tipps und wichtige Online-Services. Hat sich bspw. die Bankverbindung geändert oder hat der Mieter einen Mangel in der Wohnung festgestellt, kann er über das entsprechende Online-Formular jederzeit bequem von zu Hause aus seine Nachricht übermitteln. Das spart beiden Seiten nicht nur Zeit, sondern auch Kosten. Die PATRIZIA Immobilienmanagement erzielt über die regelmäßige Neuverhandlung von Rahmenverträgen oft günstigere Konditionen für ihre Mieter, 2011 etwa für Gebäudeversicherungen. Das Bewusstsein unserer Mieter für Nachhaltigkeit stärken wir mit einem Informationsprogramm mit praktischen Tipps zum Energiesparen im eigenen Hause und Anregungen, wie man auch in anderen Lebensbereichen, wie z. B. im Büro, bewusst sparen kann.

PATRIZIA Immobilien-  
management führt  
regelmäßig Mieter-  
befragungen durch

Nicht nur bei unseren Mietern und Auftraggebern fühlen wir uns zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. 2010 wurde die Firmenzentrale über die Anmietung eines energetisch optimierten Neubaus erweitert. Durch einen vorgelegerten Wintergarten an der Westfassade strömt bei Fensterlüftung schallgedämmte und natürlich konditionierte Frischluft in die Büros. Für alle Mitarbeiter sowie Besucher ist ein barrierefreier Zutritt zu allen Mieteinheiten im Gebäude sichergestellt. Zusätzlich befindet sich in zentraler Lage zu den Büros ein sicherer Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage, um Mitarbeiter anzuspornen, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen.

Nachhaltige Aspekte begegnen uns nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sondern bspw. auch beim Reise-  
management: Prinzipiell ist das Verkehrsmittel zu verwenden, mit dem das Reiseziel auf die wirtschaftlichste Weise erreicht werden kann. Dabei sind vorrangig öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen.

Beim Neuerwerb oder Ersatz von Hardware achten wir darauf, dass die Komponenten aus recyceltem Material hergestellt wurden oder vollständig recycelbar sind. Der geringere Energieverbrauch und die reduzierte Strahlungsabsonderung bei technischen Geräten sind neben ergonomischen Stühlen und Schreibtischen weitere Kriterien bei der Arbeitsplatzgestaltung.

Gezielt und nachhaltig aus Prinzip: die Hilfsprojekte der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Nachhaltigkeit praktiziert die PATRIZIA auch über die auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger 1999 gegründete PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Diese engagiert sich weltweit für sorgfältig ausgewählte Projekte, in deren Mittelpunkt immer die Schaffung von Lebensräumen für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche durch einen genau auf die jeweiligen Erfordernisse abgestimmten Neubau steht. Zielsetzung ist dabei stets die Hilfe zur Selbsthilfe. Bei der Realisierung dieser Kinderhilfsprojekte arbeitet die Stiftung ausschließlich mit erfahrenen, allgemein anerkannten Partnern zusammen. Diese stellen nach Fertigstellung des von der Stiftung finanzierten neuen Gebäudes sicher, dass dauerhaft und auf hohem Niveau der dafür vereinbarte Zweck zum Wohle von hilfsbedürftigen Kindern und Jugendlichen erfüllt wird. Seit Stiftungsgründung wurden bereits sechs PATRIZIA Kinderhäuser in Deutschland und Afrika realisiert, zuletzt in Form einer Grundschule im nepalesischen Kattike. Im Jahr 2012 wird sich die Stiftung drei Neuprojekten widmen: einer internationalen Kindertagesstätte in Deutschland, einem Kindergarten in Nepal und einem Waisenhaus-Komplex in Tansania.

Die PATRIZIA Immobilien AG ist der Hauptsponsor der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung trägt sich vollständig durch ehrenamtliche Mitarbeiter inner- und außerhalb der Organisation. Alle anfallenden Verwaltungskosten werden durch Sponsoren übernommen, so dass alle eingehenden Spenden zu 100% direkt an die Hilfsprojekte weitergegeben werden können.

### 3.2 MITARBEITER

PATRIZIA Nachwuchsförderung: Ausbildungsplätze wurden 2011 verdoppelt

Konzernweit beschäftigte die PATRIZIA zum 31. Dezember 2011 498 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 370 Mitarbeiter). Davon waren 24 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt, 57 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 16 Mitarbeiter in Elternzeit. Der Personalstand hat im Jahresverlauf 2011 erneut um 34,6% bzw. 128 Personen zugenommen, wobei 58 Mitarbeiter auf die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG entfallen. Im Jahresdurchschnitt waren 455 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2010: 364 Mitarbeiter), darunter 17 Auszubildende und 53 Teilzeitkräfte. Das Durchschnittsalter der PATRIZIA Mitarbeiter beträgt ohne die Auszubildenden 38 Jahre. Aufgrund des geplanten Wachstums in den kommenden Jahren haben wir die Anzahl der Auszubildenden und Studenten von acht im Jahr 2010 auf 16 im Berichtsjahr verdoppelt. Mittelfristig streben wir eine Ausbildungsquote von über 6% an.

Zum 3. Januar 2011 wurde die PATRIZIA Gewerbeinvest mit 55 Mitarbeitern als weitere Tochtergesellschaft in den Konzern aufgenommen (31. Dezember 2011: 58 Mitarbeiter). Des Weiteren wurde bspw. der Bereich »Alternative Investments« als neuer Geschäftsbereich mit vier Mitarbeitern implementiert. Bedingt durch das Wachstum der Assets under Management wurden in fast allen Bereichen im Jahresverlauf neue Stellen geschaffen. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Jahresende 464 aktive Mitarbeiter.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 45% zu 55%, der in Teilzeit beschäftigten 14% zu 86%. Insgesamt ist mit 58% der Mitarbeiter die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich. Waren 2010 innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) noch keine Frauen vertreten, so stieg ihr Anteil im Berichtsjahr auf 17%. Innerhalb der Führungskräfte sind 20% im Konzern weiblich.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

Zur besseren Vereinbarung von Familie und Beruf bietet PATRIZIA seit Jahren die Möglichkeit, neben dem regulären Arbeitsplatz ein Home-Office einzurichten. Knapp 10% der Mitarbeiter nutzen derzeit die Möglichkeit, einen Teil ihrer Arbeitszeit zu Hause zu absolvieren.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt trotz des starken Mitarbeiteraufbaus – exklusive der Auszubildenden – deutlich über vier Jahre. Wir legen Wert darauf, unseren Führungsnachwuchs nach Möglichkeit aus unseren eigenen Reihen zu besetzen. 2011 wurden trotz Wachstums und acht Standorten im Bundesgebiet zwei Drittel der vakanten Führungspositionen mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Um die Mitarbeiter in Zukunft noch zielgerichteter weiterzubilden und für zukünftige Aufgaben vorzubereiten haben wir im Berichtsjahr die PATRIZIA Akademie gegründet. Neben dem Bereich »Immobilien-Know-How« werden in den Sparten »Führungsausbildung«, »Persönlichkeitsentwicklung« und »International Skills« unternehmensspezifische Weiterbildungsangebote für die Mitarbeiter angeboten. 2011 wurden für Weiterbildungsmaßnahmen 270.000 Euro aufgewendet, für 2012 sind aufgrund der Vielzahl an geplanten Maßnahmen über 300.000 Euro vorgesehen.

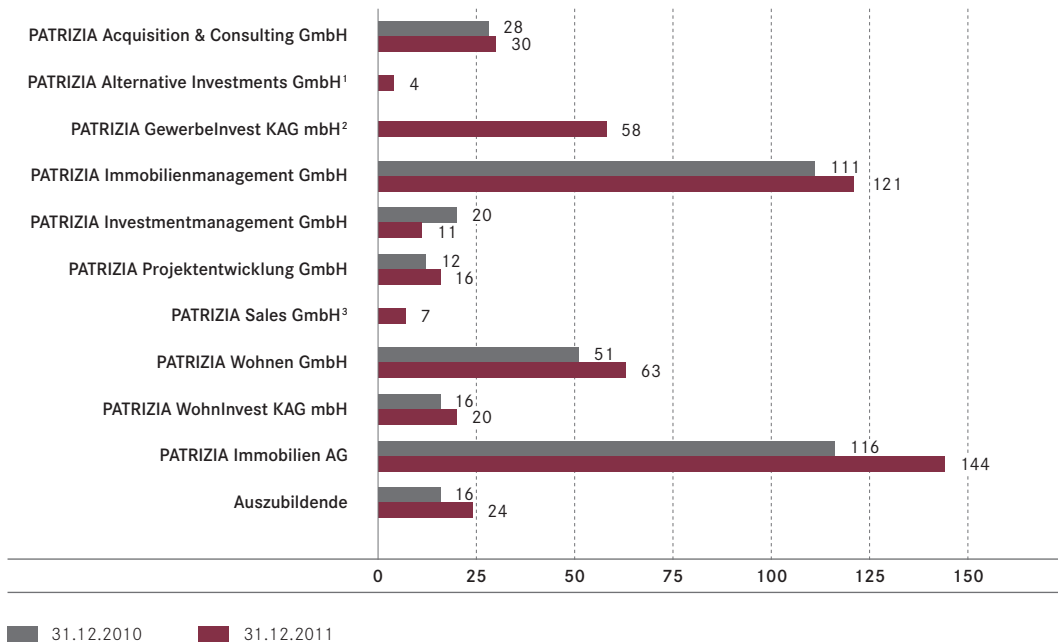
Wo immer dies möglich und sinnvoll ist, besetzen wir Führungspositionen aus den eigenen Reihen

Nachdem im Jahr 2010 erstmalig eine Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt wurde, konnte im Berichtsjahr die Zufriedenheit der Mitarbeiter durch konsequente Bearbeitung der durch den Vorstand festgelegten Handlungsfelder um gut 20% gesteigert werden. Eine Beteiligung von abermals etwa 90% der Mitarbeiter unterstreicht das nachhaltige Interesse und die Glaubwürdigkeit des Managements an der Wirksamkeit dieses Instruments. So wurden im Jahr 2011 beispielsweise ein Kindergartenzuschuss, ein betriebliches Gesundheitsmanagement sowie eine Gruppenunfallversicherung für alle Mitarbeiter eingeführt und die Feedbackkultur gefördert. Das Instrument Mitarbeiterbefragung ist inzwischen fester Bestandteil der PATRIZIA Unternehmenskultur und wird auch in den nächsten Jahren zur weiteren Entwicklung des Unternehmens fortgeführt werden.

Mit Hilfe der Mitarbeiterbefragung wurden zahlreiche Maßnahmen initiiert und mit Erfolg umgesetzt

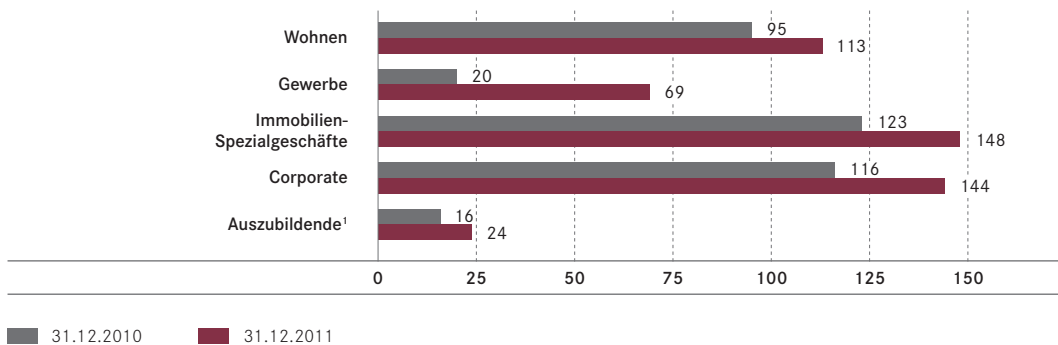
Auch auf dem Arbeitsmarkt ist die Arbeitgeberattraktivität spürbar: Im Jahr 2011 wurde PATRIZIA in der Immobilienzeitung erstmalig unter die Top-15-Arbeitgeber der Immobilienwirtschaft gewählt und ist damit als einziges aus der Wohnungswirtschaft kommendes Unternehmen in diesem Ranking vertreten.

MITARBEITERENTWICKLUNG DER OPERATIVEN GESELLSCHAFTEN



<sup>1</sup> Die PATRIZIA Alternative Investments GmbH wurde im November 2011 neu gegründet. Ihre Mitarbeiter wurden 2011 neu eingestellt.  
<sup>2</sup> Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG ist seit 3. Januar 2011 Teil des Konzerns.  
<sup>3</sup> Die PATRIZIA Sales GmbH wurde im Juni 2011 neu gegründet. Im Vorjahr waren diese Mitarbeiter bei der PATRIZIA Investmentmanagement GmbH angesiedelt (4 Personen).

MITARBEITERENTWICKLUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN/SEGMENTEN



<sup>1</sup> Die Auszubildenden sind im Wesentlichen dem Bereich Corporate zuzurechnen.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>
73	<b>Chancen- und Risikobericht</b>
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

## 4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 4.1 CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

#### Risikopolitische Grundsätze

Die risikopolitischen Grundsätze der PATRIZIA sind darauf ausgerichtet, den Fortbestand und das nachhaltige Wachstum des Konzerns zu sichern. Um diese Ziele zu gewährleisten, haben wir konzernweit ein einheitliches Risikomanagementsystem eingeführt, welches vom Vorstand vorgegeben und überwacht wird. Ein systematischer Risikomanagementprozess sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Gleichzeitig werden auch die Chancen analysiert, um das damit verbundene Erfolgspotenzial zu identifizieren und zu nutzen. Das Geschäftsmodell und die Strategie der PATRIZIA sowie die leistungswirtschaftlichen, finanziellen und sozialen Zielsetzungen des Konzerns bestimmen, wie Chancen und Risiken begegnet wird.

Mit unserem konzernweiten Risikomanagement erfassen, bewerten, steuern und überwachen wir Risiken

Ohne die Bereitschaft, Risiken einzugehen, ließen wir auch die damit verbundenen Chancen ungenutzt. Ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken ist dabei unerlässlich. Wir gehen Risiken dann ein, wenn die damit verbundenen Möglichkeiten zur nachhaltigen Wertsteigerung der PATRIZIA mit hoher Wahrscheinlichkeit realisiert werden können. Risiken, bei denen wir keine nachhaltige Wertsteigerung erwarten oder bei denen der Eintritt einer Wertsteigerung als nicht wahrscheinlich einzustufen ist, werden von uns nicht eingegangen. Geschäfte mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich untersagt. Sind Risiken nicht vermeidbar oder treten unvorhergesehen ein, werden sie über risikopolitische Instrumente gesteuert und durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgesichert.

#### Organisation des Risikomanagements

Das konzernweite Risikomanagement ist bei PATRIZIA auf Ebene der PATRIZIA Immobilien AG als Holdinggesellschaft angesiedelt und wird hier auch für alle verbundenen Unternehmen abgebildet. Die organisatorisch den Bereichen Controlling und Recht zugeordnete Arbeitsgruppe Risikomanagement verantwortet die Umsetzung der konzernweit eingeführten Risikomanagementprozesse und berichtet regelmäßig direkt an den Vorstand. Sie konzipiert den Identifikationsprozess, führt Kontrollen zur Einhaltung der Prozesse durch und verteilt die Zuständigkeiten für die einzelnen Risiken. Risiken können auch versäumte oder nur unzureichend genutzte Chancen sein. Jeder Mitarbeiter im PATRIZIA Konzern hat bei seinem Handeln die möglichen Risiken zu bedenken. Die direkte Verantwortung, Risiken früh zu erkennen und zu kommunizieren, liegt bei den operativen Vorgesetzten und den Geschäftsführern der einzelnen Gesellschaften. Auf Vorstandsebene ist das Risikomanagement dem Ressort des Finanzvorstands der PATRIZIA Immobilien AG zugeordnet.

Daneben unterhalten die beiden Kapitalanlagegesellschaften der PATRIZIA jeweils ein separates Risikomanagementsystem, mit dem die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen sichergestellt wird. Es ist insbesondere auf die Risiken der verwalteten Immobilien-Spezialfonds ausgerichtet.

#### Prozess des Risikomanagements

Neben regelmäßigen Kontrollen zur Einhaltung der Risikomanagementprozesse werden Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems einmal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Dabei werden die Verantwortlichen aus den verschiedenen operativen Geschäftsbereichen zu möglichen Einzelrisiken befragt. Auf diese Weise werden neue Risiken aufgenommen, bestehende überwacht, quantifiziert und die Eintrittswahrscheinlichkeit bemessen. Zu jedem Risiko werden Maßnahmen zur Reduzierung festgelegt und Verantwortliche für deren Umsetzung bestimmt. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der die organisatorischen Maßnahmen und

Die Risikoberichterstattung ist in den Planungs- und Controlling-Prozess integriert

Ziel unseres Risikomanagements ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Regelungen zur Risikoerkennung, -quantifizierung, -kommunikation, -steuerung und -kontrolle aufzeigt. Die Risiko-berichterstattung ist in den Planungs- und Controlling-Prozess integriert. Gleichzeitig ermöglicht dieser Report durch seine lückenlose Dokumentation eine ordnungsgemäße Prüfung, die sowohl extern durch den Abschlussprüfer als auch intern durch die zuständigen Abteilungen oder den Aufsichtsrat vorgenommen werden kann. Neben dem Vorstand werden auch die Geschäftsführer der operativen Gesellschaften über die Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet.

Die Risiken quantifizieren wir anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 0 und 100% und ihres möglichen finanziellen Schadensausmaßes. Durch Verknüpfung der einzelnen Parameter wird das Gesamtrisiko berechnet und im Zeitablauf fortgeschrieben. Indem wir uns kontinuierlich mit Risiken auseinandersetzen und die Funktionsfähigkeit unseres Risikomanagementsystems regelmäßig kontrollieren, können wir interne Strukturen und Prozesse verbessern.

#### 4.2 ENTWICKLUNG DER RISIKEN

Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann für sich oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns haben. Die aufgeführten Risiken könnten nicht die einzigen Risiken sein, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die gegenwärtig nicht bekannt sind, oder Risiken, die wir jetzt noch als unwesentlich einschätzen, könnten unsere Geschäftstätigkeit ebenfalls belasten.

##### **Markt- und Branchenrisiken**

###### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Bei Eigeninvestments agiert PATRIZIA nur auf dem deutschen Immobilienmarkt, die Sondervermögen der Fonds investieren auch in ausgewählten europäischen Ländern. Gesamteuropäische und/oder weltweite konjunkturelle Entwicklungen könnten den Unternehmenserfolg der PATRIZIA beeinflussen. Insbesondere die Auswirkungen der Schuldenkrise in den peripheren EU-Ländern dürften 2012 weiterhin ein potenzielles Risiko für die deutsche Realwirtschaft darstellen. Eine Ausweitung der Krise auf die Kernstaaten der Eurozone dürfte das Wirtschaftswachstum negativ beeinflussen. Andererseits kann die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen wieder zu einer stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen nach wie vor auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. PATRIZIA bietet sich dadurch die Chance, den Verkauf von Wohnungen zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten. Außerdem könnten aufkommende Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien noch weiter erhöhen.

###### **PREISÄNDERUNGEN AM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT**

Die Top-Standorte wie auch attraktive Nebenstandorte sind nach wie vor von einer sehr hohen Nachfrage bei gleichzeitig relativ geringem Angebot gekennzeichnet. Dadurch haben sich in den letzten Monaten die Preise auf unverändert hohem Niveau stabilisiert. Auch in den kommenden Monaten ist nicht von rückläufigen Preisen auszugehen. Teilweise können wir feststellen, dass die aufgerufenen Mieten und Kaufpreise bei Projektentwicklungen an den Top-Standorten noch weiter steigen und teilweise an ein Niveau heranreichen, welches man bis dato nur vom Münchner Markt kannte. Sowohl an den Hauptstandorten wie auch an den Nebenstandorten stellen wir gerade beim Ankauf von Projektentwicklungen für unsere Fonds vermehrt fest, dass wir hier in direkter Konkurrenz zum Einzelvertrieb stehen (hohe Nachfrage durch Kapitalanleger aufgrund der günstigen Zinssituation)

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	<b>Chancen- und Risikobericht</b>
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

und die Kaufpreisvorstellung vieler Verkäufer sich nach wie vor an diesen Größen orientiert. Aufgrund fehlender Anlagealternativen ist anhaltend eine mangelnde Verkaufsbereitschaft im Bestand bei vielen Immobilienbesitzern festzustellen, was neben der hohen Nachfrage auch auf der Angebotsseite zu dem aktuell hohen Preisniveau am Markt führt.

Im Vertrieb profitiert PATRIZIA von Preissteigerungen, im Ankauf sind wir dem Risiko ausgesetzt, unter Renditegesichtspunkten weniger geeignete Objekte zu finden. Das Preisniveau wird laufend von uns analysiert und in die Planungen einbezogen. Das Risiko sinkender Preise und Mieten können wir an unseren Investitionsstandorten wie erläutert ausschließen.

#### **ANGEBOTSSITUATION FÜR IMMOBILIENKÄUFE**

Bereits seit Ende 2010 haben sowohl Umfang, als auch Qualität der eingehenden Objektangebote wieder zugenommen. Allerdings ist die Verfügbarkeit an Bestandsobjekten mit guter Qualität an guten Standort nach wie vor als eher gering einzustufen. Aufgrund der unverändert sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien an den Top-Standorten ist das Marktumfeld insgesamt weiterhin sehr angespannt, was auch in einem gleich bleibend hohen Preisniveau zum Ausdruck kommt. Dies rührt auch daher, dass die Anzahl der Marktteilnehmer, welche in die Asset-Klasse Wohnen investieren wollen, weiter zunimmt, wodurch sich die Konkurrenzsituation weiter verschärft. In den Fokus der Investoren geraten zunehmend auch Nebenstandorte (B-Standorte) wie beispielsweise Hannover, Bremen sowie Universitätsstädte generell. Gute bis sehr gute Mikrolagen werden zwischenzeitlich auch dort vermehrt nachgefragt. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Preisniveaus an den Top-Standorten wird die Konkurrenzsituation auch an den B-Standorten für das Segment Wohnen zunehmen.

Wir konnten in den vergangenen Monaten für unsere Fonds und Co-Investments bundesweit mehrere erfolgreiche Objektankäufe realisieren. Für beide Bereiche – Fonds Bestandshaltung sowie Fonds Privatisierung – sind wir weiterhin auf der Suche nach geeigneten Ankaufsobjekten.

#### **WETTBEWERBSSITUATION**

Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage nach indirekten Wohninvestments halten wir es für wahrscheinlich, dass in naher Zukunft weitere neue Fonds mit Fokus auf Wohnimmobilien aufgelegt werden. Dies könnte zum einen den Ankauf für unsere Fonds erschweren, zum anderen könnte sich die Investorenakquise schwieriger gestalten. Im Dienstleistungsbereich rund um die Immobilie erwarten wir einen strengeren Wettbewerb für Leistungen des Asset- und Property Managements. Ein Aufkommen neuer Anbieter könnte die Preise für solche Leistungen senken oder bestehende Kunden könnten abgeworben werden. Dass ausländische Dienstleister auf den deutschen Markt expandieren werden, halten wir bei der heutigen Marktlage nicht für wahrscheinlich. Zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsposition ist die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH seit 2007 nach ISO 9001:2000 zertifiziert. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung erwarten wir keine neuen Wettbewerber. Die Komplexität und Regulierungen, die bei der Privatisierung zu beachten sind, betrachten wir als Eintrittshürde in den Markt.

#### **REGULATORISCHE UND RECHTLICHE VERFAHREN**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit könnte die PATRIZIA in Rechtsstreitigkeiten involviert werden, insbesondere mit Mietern oder bei Projektentwicklungen. Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche. Mögliche Auswirkungen eines Rechtsstreits auf die finanzielle Lage der PATRIZIA stufen wir sowohl im Einzelfall als auch kumuliert als gering ein. Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen, wie z. B. des Miet- oder Steuerrechts, der Baugenehmigungsverfahren u. ä., könnten die Konzerngesellschaften mit negativen Folgen treffen. Auch das Investmentgesetz (InVG) gewinnt mit dem Ausbau unserer Kapitalanlagegesellschaften an Bedeutung.

## **Betriebliche Risiken**

### **OBJEKTRISIKEN**

Obwohl PATRIZIA als Immobilienhändler eigene Objekte typischerweise nur kurz im Bestand hält, ist uns an der baulichen Optimierung unserer Bestände gelegen. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während unserer Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Kaufpreis der Immobilie. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten könnten die Ertragslage des Konzerns belasten. Auch als Asset und Property Manager für Dritte sind wir für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichende Dienstleistungen könnten zu Unzufriedenheit bei den Kunden bis hin zum Verlust von Aufträgen führen. Des Weiteren bestehen Risiken durch Umstände, auf welche PATRIZIA keinen Einfluss hat, wie etwa Gebäudeschäden aufgrund von Wetterereignissen oder technischem Versagen. Für 2012 und darüber hinaus gehen wir von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

### **IMMOBILIENVERÄUSSERUNG**

Derzeit generiert PATRIZIA noch den Großteil ihrer Erträge aus dem Weiterverkauf von Immobilien, so dass wir Vertriebsrisiken ausgesetzt sind. Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, halten wir für unwahrscheinlich. Dennoch könnten – unabhängig vom Produkt – Ereignisse und Konditionen eintreten, die den Erwerb einer Immobilie unattraktiv erscheinen lassen. Ein Rückgang des Kaufinteresses sowohl bei den Einzels als auch Blockverkäufen könnte dazu führen, dass kalkulierte Verkaufspreise nicht erzielt und Planungsziele verfehlt werden. Weitere Risiken könnten aus in Kaufverträgen zugesicherten Gewährleistungen entstehen.

### **BESONDERHEITEN DER GROSSPROJEKTE**

Eine im Geschäftsmodell der PATRIZIA vorgesehene Vertriebsstrategie ist der Globalverkauf von Wohnanlagen unterschiedlicher Größenklassen. Gelingt ein Globalverkauf nicht oder mit zeitlicher Verzögerung, kann dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Da die Immobilien für zukünftige Transaktionen erhalten bleiben, ist das potenzielle Schadensausmaß langfristig als gering einzustufen, kurzfristig können jedoch negative Planabweichungen eintreten. Zu den Großprojekten zählen wir auch unsere Projektentwicklung in Frankfurt am Main. Verzögerungen im Bauablauf könnten sich auf die Finanz- und Ertragslage auswirken.

### **KUNDEN UND GESCHÄFTSPARTNER**

Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsbeziehung zu Kunden und Lieferanten. Die Nichteinhaltung von Lieferantenterminen und/oder eine mangelnde Qualität von Lieferantenleistungen bergen Risiken für die Gesellschaft, die beispielsweise die Vermietbarkeit oder den Verkauf von Immobilien erschweren könnten. Insbesondere in der Projektentwicklung hätte eine Verzögerung der Baumaßnahmen Kosten- und Vertriebsrisiken zur Folge. Auch Miet- und daraus resultierende Forderungsausfälle könnten die Umsatz- und Ertragslage der PATRIZIA negativ beeinflussen. Zahlungsausfälle begrenzen wir mit einem aktiven Forderungsmanagement. Beeinträchtigungen über das übliche Maß hinaus sind daher unwahrscheinlich, zumal die Forderungen in der Regel im üblichen Umfang durch hinterlegte Kauttionen abgesichert sind. Beim Verkauf von Immobilien ist das Risiko eines Forderungsausfalls sehr gering, da das Eigentum erst mit Eingang des Kaufpreises auf den Erwerber übergeht. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag hätte jedoch zur Folge, dass geplante Erträge erst später realisiert werden könnten und es kurzfristig zu negativen Planabweichungen kommen könnte.



42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	<b>Chancen- und Risikobericht</b>
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

Eine Unzufriedenheit seitens der Kunden mit den von uns ausgeführten Dienstleistungen könnte zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust des Auftrags führen. Hinsichtlich Co-Investments und Joint Ventures besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern oder Probleme bei der Neugewinnung von selbigen könnte die Finanzierung und Realisierung der entsprechenden Gemeinschaftsprojekte gefährden. Im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von Großkunden wie Versicherungen oder Pensionskassen.

#### **MITARBEITER**

Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA. Es besteht das Risiko, durch Fluktuation Wissen zu verlieren sowie für Vakanzen nicht beizeiten ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. In beiden Fällen würden wir damit Wettbewerbsvorteile am Markt einbüßen. Angesichts der durchschnittlichen Konzernzugehörigkeit unserer Mitarbeiter sowie aus Erfahrungen der vergangenen Jahre stufen wir die Wahrscheinlichkeit vermehrter Fluktuation als hoch ein. Wir begrenzen das Risiko durch die qualifizierte Nachwuchsförderung und setzen gezielt Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung ein, vor allem in Schlüsselpositionen. Unser Ziel ist, Führungspositionen möglichst intern durch eigene Mitarbeiter zu besetzen.

#### **IT-SICHERHEIT**

Nahezu alle Geschäftsabläufe werden mittels effizienter IT-Systeme durchgeführt. Jede Störung der Zuverlässigkeit oder Sicherheit des IT-Systems könnte zu Verzögerungen bzw. zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu außerplanmäßigen Kosten führen. Ein wesentlicher Datenverlust könnte zu gravierenden finanziellen Schäden führen, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mietern und Geschäftspartnern negativ beeinflussen. Zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse findet eine laufende Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Technologien statt. Zur Risikobegrenzung investieren wir erhebliche Beträge in Hard- und Software. Diese Vorsorgemaßnahmen dienen dem Zweck, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Systemausfalls als äußerst gering zu bewerten ist. Das Schadensausmaß wäre jedoch erheblich. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind für jeden Nutzer individuell eingeschränkte Zugriffsrechte definiert, verbunden mit einer Passwortänderung alle 40 Tage sowie einer erneuten Verwendung erst in der 25. Generation. Außerdem führen wir regelmäßig Notfallübungen für den Disaster-Recovery-Fall durch. Zusätzlich haben wir mit der Umstellung unseres ERP-Systems zum 1. Juli 2011 eine Spiegelung für das ERP-System in Betrieb genommen, wodurch die mögliche Ausfallzeit bei zentralen Geschäftsabläufen deutlich reduziert wird.

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

##### **FINANZIERUNG**

Die Einschätzung der Kreditwürdigkeit der PATRIZIA beeinflusst die Finanzierungsmöglichkeiten. Das Risiko, dass PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlichen Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als gering. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen liegt bei unseren Co-Investments derzeit bei rund 30%. Neu zu finanzierende 100%ige Eigeninvestments wurden 2011 nicht eingegangen und werden zukünftig die Ausnahme bleiben. Das Volumen, das von einer Bank bei Neufinanzierungen idealerweise darstellbar ist, liegt zwischen 20 und 50 Mio. Euro. 2012 und 2013 stehen keine größeren Darlehen zur Prolongation an. Wir erachten die vorzunehmenden Finanzierungsverlängerungen als unkritisch und sehen in den gesunkenen Bankmargen vielmehr eine Chance, die Finanzaufwendungen für das zugrundeliegende Portfolio zu reduzieren. Das Darlehen über derzeit rund 404 Mio. Euro, das Ende des 2. Quartals 2014 fällig wird, sollte bis dorthin über Abverkäufe weitgehend getilgt sein. Da PATRIZIA künftig vermehrt Co-Investments anstelle von eigenen 100% Beteiligungen eingehen wird, werden großvolumige Finanzierungen wesentlich an Bedeutung verlieren.

### ZINSRISIKEN

Durch den Einsatz von Fremdkapital im Rahmen unserer Immobilienakquisitionen sind wir Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Absicherung setzen wir Zinsderivate ein. Für 84 % unserer Bankverbindlichkeiten bestehen Zinssicherungsgeschäfte, die spätestens zum 30. Juni 2014 auslaufen. Der Großteil wurde Ende 2006/Anfang 2007 parallel zum Abschluss größerer Finanzierungsvolumina eingegangen. Der abgesicherte Einstiegszinssatz lag zum Jahresende 2011 bei durchschnittlich 4,00%. Die aktualisierte Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt.

Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus in Deutschland wäre mit höheren Aufwendungen für bereits bestehende variabel verzinsten und nicht zinsgesicherte Darlehen sowie für zukünftige Finanzierungen zu rechnen. Das derzeit nicht zinsgesicherte Kreditvolumen von 109 Mio. Euro (16 % aller Bankverbindlichkeiten) lässt uns das mögliche finanzielle Schadensausmaß unverändert mit gering bewerten. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus würden wir für diesen Anteil Zinssicherungen abschließen.

Unserer Planung für 2012 lag die Annahme moderat steigender Zinsen zugrunde, wobei im aktuellen Umfeld eher von Zinssenkungen auszugehen ist. Aufgrund der getroffenen Zinssicherungen würden sich Zinssteigerungen nur geringfügig auf die Liquiditätssituation auswirken. Ergebnisseitig würde die Zinssteigerung zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der Derivate führen, bilanziell würde sich das Bewertungsergebnis aus Cash Flow Hedges im Eigenkapital verbessern.

### KREDITBEDINGUNGEN

Je nach Darlehensvereinbarung kann das Risiko bestehen, dass PATRIZIA die zugrunde liegenden Kreditklauseln (Covenants) verletzt. Als Folge könnten die Banken die Konditionen für diese Kredite ändern oder diese Kredite teilweise zurückrufen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, d. h. ein Portfolio muss über die Nettomieteinnahmen einen bestimmten Prozentsatz der Zinsaufwendungen erwirtschaften. Kreditbedingungen sind ISCR (Interest Service Cover Ratio/Zinsdeckungsgrad) sowie DSCR (Debt Service Cover Ratio/Kapitaldienstdeckungsgrad). ISCR gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete gedeckt sind, DSCR zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinsaufwand plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. Ebenfalls bestehen Kreditvereinbarungen, die an den Loan to Value (LTV) gebunden sind, d. h. an das Verhältnis von Darlehensvaluta zum Marktwert des finanzierten Objekts. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird im Rahmen des Risikomanagements seitens Corporate Finance kontinuierlich überwacht. Bei keinem unserer Kreditverträge dienen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs der PATRIZIA Aktie weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen, die darin gehaltenen Immobilien dienen als Sicherheit. Der Zinsaufwand wird von den Mieteinnahmen überdeckt; zur Tilgung werden im Wesentlichen Verkaufserlöse verwendet. Erhebliche Leerstände oder Mietausfälle sowie verzögerte Abverkäufe könnten die Bedienung unserer Darlehen negativ beeinflussen. Dieses Risiko sehen wir derzeit nicht.

### RATING

Eine Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur besteht für PATRIZIA aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht. Die uns finanzierenden Banken erstellen jeweils interne Bonitätsgutachten. Unzureichende Geschäftsergebnisse könnten das bankenspezifische Rating negativ beeinflussen. Das Erreichen der Prognose 2011 sowie der bessere Ausblick für 2012 kommen unserer Bewertung zugute.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	<b>Chancen- und Risikobericht</b>
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

## LIQUIDITÄT

Zum 31. Dezember 2011 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 31,8 Mio. Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Unerwartete Kostensteigerungen, Verzögerungen im Verkaufsprozess oder rückläufige Erträge könnten sich negativ auf die freie Liquidität im Konzern auswirken. Zur Minimierung von Liquiditätsrisiken optimiert und steuert PATRIZIA die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung. Das Risiko der unzureichenden Innenfinanzierungskraft und Schuldentilgungsfähigkeit bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als sehr gering.

## SCHWANKUNGEN DER WÄHRUNGSKURSE

Im Bereich der Eigeninvestments und Dienstleistungen verfolgt PATRIZIA eine vorwiegend nationale Ausrichtung, wodurch im operativen Bereich sowie in der Finanzierung der direkte Einfluss von Wechselkursveränderungen ausgeschlossen werden kann. Alle wesentlichen Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion (Deutschland oder Luxemburg) angesiedelt, so dass hier keine Wechselkursrisiken bestehen – mit Ausnahme der Auslandsniederlassung PATRIZIA Scandinavia in Schweden, welche die skandinavischen Investments unserer Fonds betreut. Unsere beiden Kapitalanlagegesellschaften unterhalten Immobilien außerhalb der Eurozone, diese sind jedoch Bestandteil der Fondssondervermögen.

## 4.3 ENTWICKLUNG DER CHANCEN

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung, Hypothekenzinsen

Die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen kann wieder zu einer deutlich stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen weiterhin auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. Der PATRIZIA bietet sich dadurch die Chance, den Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten. Des Weiteren könnten die aufkommenden Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien erhöhen und die Verkaufsaktivitäten der PATRIZIA ebenfalls positiv beeinflussen.

### Demografische Entwicklungen, Wohnflächennachfrage

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamts wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2020 von derzeit 82 Millionen auf 80 Millionen sinken. Die Abnahme der Bevölkerungszahl könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Forschungsdaten relativieren diese Annahme jedoch: Trotz Bevölkerungsrückgang wird die Wohnungsnachfrage bis 2020 steigen, denn die Zahl der Haushalte wird um 650.000 auf 40,5 Millionen zunehmen. Gründe sind zum einen der durch zunehmende Singularisierung begünstigte Trend zu kleineren, mehr älteren Haushalten sowie zum anderen die steigenden Wohnansprüche der Menschen mit einer steten Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Die anhaltende Nachfrage sehen wir als Chance, unser Geschäftsmodell langfristig erfolgreich umsetzen zu können.

### Wohnraumbedarf

Trotz anziehender Genehmigungszahlen und Fertigstellungen bleibt die Bautätigkeit auch weiterhin hinter der Nachfrage zurück. Regionale Engpässe mit steigenden Mieten und Preisen sind zu erwarten, vor allem in den wachstumsstarken Agglomerationsräumen, vorwiegend in Westdeutschland. Das PATRIZIA Portfolio befindet sich in diesen wirtschaftlich attraktiven Ballungszentren. Die beschriebene Entwicklung werten wir als Chance, stabile bis steigende Preise sowie ein höheres Mietpreisniveau als in den vergangenen Jahren zu erzielen. Die niedrige

haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Deutschland von 43% – davon 19% Haushalte mit einer Eigentumswohnung – bietet großes Potenzial für die von uns angebotenen Wohnungsprivatisierungen, sowohl im Eigenbestand als auch als Dienstleistung für Dritte.

#### **Immobilien-Spezialfonds**

Wir gehen von einer Zunahme der indirekten Immobilieninvestments aus. Daher haben wir ergänzend zu der von uns gegründeten Kapitalanlagegesellschaft, die in Wohnimmobilien investiert, mit Wirkung zum Jahresbeginn 2011 die LB Immo Invest GmbH – heute PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH – erworben. Der Immobilien-Spezialfondsanbieter kann eine langjährige Erfolgsbilanz im Bereich internationaler Gewerbeimmobilien vorweisen. Mit der Akquisition haben wir unser Leistungsspektrum erweitert und neue Märkte und Investorengruppen erschlossen. Zudem eröffnet uns die PATRIZIA Gewerbeinvest durch ihre bestehenden Plattformen im Ausland eine zügigere Umsetzung unserer Internationalisierungsstrategie. Durch etablierte Strukturen und Prozesse kann PATRIZIA bei der Auflage neuer Fonds Skaleneffekte heben. Mit steigendem Volumen der Assets under Management wachsen die wiederkehrenden Einnahmen aus Managementgebühren und tragen zu einer Verstärkung des operativen Ergebnisses bei.

#### **Immobilien-Investmenthaus**

Der Zuschlag der LBBW Immobilien GmbH an ein von PATRIZIA geführtes Investorenkonsortium im Februar 2012 trägt wesentlich zum Anstieg unserer Assets under Management bei. Die damit verbundenen Erträge aus der Akquisition und dem Asset Management lassen ergebnisseitig für 2012 einen erneuten Anstieg erwarten. Gleichzeitig positioniert uns diese Transaktion bestens für zukünftige Projekte – auch in ähnlicher Größenordnung – und zeigt, dass wir als Kapitalsammelstelle einen guten Zugang zu namhaften internationalen Investoren haben. Mit rund 80% der Investoren aus dem LBBW-Konsortium arbeiten wir das erste Mal zusammen, wodurch die Liste von potenziellen Partnern bei kommenden Transaktionen steigt.

#### **4.4 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS – ANGABEN NACH § 289 ABS. 5, § 315 ABS. 2 NR. 5 HGB**

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat die PATRIZIA Immobilien AG angemessene interne Kontrollsysteme (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet, die eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung der veröffentlichten Jahresabschlüsse und unterjährigen Quartalsabschlüsse gewährleisten. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ausgangspunkt des IKS ist die einmal jährlich erstellte Planung, die für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vorgibt. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird eine aktualisierte Prognose erstellt, die an bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten anknüpft.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	<b>Chancen- und Risikobericht</b>
82	Nachtragsbericht
84	Prognosebericht

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es stellt die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards sicher und untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Wesentliche Basis unseres IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch fortlaufende standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

Die Kreditorenbuchhaltung ist zentral in der Holding angesiedelt, die Debitorenbuchhaltung ist zentral organisiert und wird derzeit an vier Standorten technisch bearbeitet. Basis sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die Abschlusserstellung wird für alle Konzerngesellschaften nahezu ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult, wobei Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert sind.

Die Wirksamkeit unseres rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellungsarbeiten beurteilt und auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen dessen Prüfungstätigkeit untersucht.

#### **4.5 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN**

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2011 hat die PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das hier erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht PATRIZIA den genannten Risiken entgegenzuwirken und die sich ihr bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis unserer derzeitigen Erkenntnisse und unserer mittelfristigen Planung sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

2011 haben wir weiter Darlehen zurückgeführt und mit 28,1% die obere Spanne der von uns angestrebten Eigenkapitalquote von 25 – 30% erreicht. Indem unser geändertes Geschäftsmodell in seiner praktischen Umsetzung weiter konkrete Formen annimmt, sind wir der Überzeugung, dass unser Risikoprofil im Vergleich zum Vorjahr abermals gesunken ist.

## 5 NACHTRAGSBERICHT

### Segment Wohnen

#### Wohnungsprivatisierung

Im Januar 2012 wurden die letzten Wohnungen in Hannover im Einzelverkauf beurkundet, so dass dieser Standort für die Wohnungsprivatisierung geschlossen werden konnte. Es verbleiben dort noch rund 390 Einheiten, die im Wege eines Blockverkaufs veräußert werden sollen.

#### Blockverkäufe

Im 4. Quartal 2011 wurde ein Blockverkauf beurkundet, der erst im 1. Quartal 2012 ergebniswirksam wird. Er umfasst 17 Einheiten mit einem Umsatzvolumen von 1,3 Mio. Euro.

#### Neue Fonds der PATRIZIA WohnInvest KAG

Die PATRIZIA hat seit Jahresbeginn über ihre Kapitalanlagegesellschaft weitere Immobilien-Spezialfonds aufgelegt: Zum einen wurden die ersten beiden Objekte für den PATRIZIA German Residential Fund II beurkundet. Zum anderen wurde von einer süddeutschen Sparkasse Eigenkapital für einen in Wohn- und Gewerbeimmobilien investierenden Fonds mit einem Zielvolumen von etwa 200 Mio. Euro eingeworben. Schwerpunkt des Fonds bilden Wohnimmobilien, rund ein Drittel des Investments sollen Gewerbeobjekte ausmachen. Aufgebaut werden soll das Portfolio im süddeutschen Raum. Der neue Fonds ist der erste der PATRIZIA, der sowohl in Wohn- als auch Gewerbeimmobilien investiert.

### Segment Gewerbe

#### PATRIZIA GewerbeInvest KAG

Die in den Fonds der PATRIZIA GewerbeInvest KAG investierten Sparkassen haben sich von der Immobilienkompetenz der PATRIZIA überzeugt und die bereits bestehenden Spezialfonds LB Handels-Invest Deutschland I und LB Wohn-Invest Deutschland I für weiteres Eigenkapital geöffnet. In Summe sollen beiden Fonds 150 Mio. Euro Eigenkapital zufließen, so dass sich das Investitionsvolumen um 300 Mio. Euro erhöht.

### Segment Immobilien-Spezialgeschäfte

#### **PATRIZIA erhält den Zuschlag im Bieterverfahren um die LBBW Immobilien GmbH und deren 21.000 Wohnungen**

Das von der PATRIZIA Immobilien AG geführte Investorenkonsortium hat am 13. Februar 2012 im Bieterverfahren den Zuschlag für den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH erhalten. Der Kaufpreis beträgt 1,435 Mrd. Euro. Der endgültige Abschluss der Transaktion wird im 2. Quartal 2012 erfolgen. PATRIZIA ist mit dem Erwerb der LBBW Immobilien GmbH der seit Jahren größte Immobiliendeal in Deutschland geglückt. Für das Konsortium agiert PATRIZIA als Investment- und Asset Manager und ist selbst mit einem Eigenkapitalanteil von 17,2 Mio. Euro beteiligt. Das von PATRIZIA geführte Konsortium setzt sich zusammen aus fünf deutschen Versicherungen, die etwa 40% des Eigenkapitals verantworten (darunter die LVM Versicherung), zwei ausländische Pensionsfonds mit einem Anteil von ca. 30% (darunter der Staatspensionsfonds Schwedens AP3 mit mehr als 25% und ein schweizerischer Pensionsfonds), drei deutsche Versorgungswerke bzw. Pensionskassen (ca. 25%), eine Sparkasse aus Baden-Württemberg (ca. 3%) und die PATRIZIA Immobilien AG selbst (ca. 2%). Die Transaktion wird zu 40% mit Eigenkapital finanziert.

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	<b>Nachtragsbericht</b>
84	Prognosebericht

PATRIZIA erhält eine für Transaktionen in dieser Größenordnung und Komplexität übliche einmalige Ankaufgebühr. Aus dem Asset Management werden jährlich über 6 Mio. Euro Umsatz generiert. Werden definierte Performance-Hürden überschritten, erhält PATRIZIA zusätzlich eine Prämienzahlung. Darüber hinaus erwarten wir eine Rendite auf das investierte Eigenkapital von 4 – 4,5%, was rund 0,6 Mio. Euro p.a. ab 2013 entspricht.

Die LBBW Immobilien GmbH verfügt über 21.000 Wohnungen, weitere 17.200 Wohnungen befinden sich in der Wohneigentumsverwaltung. Dieser Wohnungsbestand gehört zu den besten Portfolios in Süddeutschland. Die Mieterstruktur ist ausgewogen, Leerstand und Fluktuation sind gering. Die Region wird auch in Zukunft durch Zuzug und Wohnungsnachfrage gekennzeichnet sein – mit entsprechend wertstabilen Mieten. Damit kann PATRIZIA ihren im Konsortium beteiligten Co-Investoren langfristige Investmentsicherheit bieten. Die zentrale Geschäftstätigkeit der LBBW Immobilien besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, der Privatisierung und dem Immobilienhandel. Zum 31. Dezember 2011 beschäftigte das Unternehmen 297 Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente).

### **Projektentwicklung**

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH hat im Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim ein ca. 193.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Gerresheimer Glashütte zur Baulandentwicklung erworben. Vorgesehen sind die Schaffung eines Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Flächen zur Nahversorgung und eine Parkanlage. Die Rückbauten der bestehenden Gebäude sowie die Erschließungsmaßnahmen sollen bis Ende 2014 abgeschlossen sein, so dass 2015 mit der Realisierung der Bauvorhaben begonnen werden kann.

Der Wohnriegel F40, Bestandteil der Projektentwicklung Frankfurt am Main/Feuerbachstraße (siehe Punkt 1.4), wurde im Februar 2012 seitens eines institutionellen Investors beurkundet. Damit wurde für das Objekt vor Baubeginn ein Käufer gefunden.

## 6 PROGNOSEBERICHT

### 6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### **Künftige gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland**

Aufgrund der eingetrübten Aussichten musste die Prognose für das Bruttoinlandsprodukt 2012 in den letzten Monaten nach unten korrigiert werden. Aktuell ist für Deutschland im laufenden Jahr mit einem Wachstum von bis zu 0,5% zu rechnen, was Deutschlands Stellung als Wachstumstreiber in Europa bekräftigt – kann aktuell doch für die EU 27 gerade einmal mit einem Wachstum von 0,2% gerechnet werden. Folglich dürften sich auch der deutsche Arbeitsmarkt und der inländische Konsum positiv entwickeln. Um der Gefahr einer Kreditklemme entgegenzuwirken, hat die Europäische Zentralbank Ende 2011 den Leitzins wieder auf das historische Tief von 1,00% gesenkt. Die anhaltenden Turbulenzen an den Finanzmärkten und die Schwierigkeiten im Bankensektor lassen im Jahresverlauf eine weitere Zinssenkung nicht ausschließen, was insbesondere den Bereich der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland weiter begünstigen dürfte.

#### **Künftige Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt**

Infolge der föderalen Struktur Deutschlands und der fortschreitenden Binnenmigration in die wirtschaftsstarken Agglomerationsräume weist der Wohnungsmarkt stark divergierende Entwicklungen auf. In den hauptsächlich westdeutschen Agglomerationsräumen besteht angesichts einer hinter dem Bedarf zurückbleibenden Bautätigkeit ein zunehmender Wohnungsmangel, während in den ländlicheren Regionen, abseits dieser Zentren, von einem Überangebot gesprochen werden kann. Folglich ist in diesen Stadträumen 2012 und den folgenden Jahren mit einem kontinuierlichen Miet- und Preisanstieg zu rechnen. Verstärkt wird dieser Effekt durch einen sogenannten qualitativen Neubaubedarf, welcher sich vor allem wegen des teilweise nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestands in vielen Städten ergibt. In Summe ist daher zu erwarten, dass es in diesen Regionen zu teilweise deutlichen Mietsteigerungen – sowohl im Neubau als auch bei Wiedervermietungen im Bestand – kommen kann, welche über der erwarteten Inflationsrate von 1,8% liegen können. Dank der sehr positiven Entwicklungen bei den Genehmigungen im vergangenen Jahr ist 2012 mit einer weiter ansteigenden Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen, die sich wegen der positiven Miet- und Kaufpreisentwicklungen auch in den Folgejahren fortsetzen dürfte. Diese wird dabei in zunehmendem Maße wieder vom Mehrfamilienhausbau getragen werden, da die fortschreitende Urbanisierung die Wohnungsnachfrage in die Stadträume hineinverlagert.

### 6.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Bis 2015 soll PATRIZIA das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein:

- | **führend:** PATRIZIA ist der erste Ansprechpartner für Wohninvestments; der PATRIZIA Verbund zählt zu den Top-Adressen im Spezialfondsmarkt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.
- | **vollstufig:** PATRIZIA erbringt alle Dienstleistungen rund um die Immobilie aus dem eigenen Haus – vom Research und dem Ankauf über das Asset und Property Management bis hin zum Einzel- oder Globalverkauf. Die Wertschöpfungstiefe wird in den einzelnen Märkten individuell festgelegt.
- | **Immobilien-Investmenthaus:** PATRIZIA investiert sowohl für sich selbst als auch für Dritte und deckt dabei alle Nutzungsarten von Immobilien ab. Eigeninvestments werden mehr und mehr durch Co-Investments ersetzt, bei denen die Beteiligung der PATRIZIA je nach Investment und Partner bis zu 10% betragen soll.
- | **Europa:** In den für PATRIZIA und ihre Kunden wichtigen Kernmärkten Skandinavien, BeNeLux und Frankreich ist PATRIZIA mit eigenen Niederlassungen vertreten. Das Investment- und Asset Management sowie die Akquise werden eine Vorreiterrolle einnehmen.



42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	<b>Prognosebericht</b>

Mithilfe der Co-Investments stärken wir nicht nur das Fonds-, Asset- und Property Management, sondern auch unsere Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie die Wohnungsprivatisierung. Durch den Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest KAG haben wir unseren bestehenden Gewerbebereich nachhaltig mit internationaler Ausrichtung ausgebaut. Unser Ziel ist es, die Assets under Management stetig zu steigern – indem wir neue Investmentmärkte in Europa bearbeiten, neue internationale Kunden für Deutschland interessieren, weitere deutsche Investoren für unsere Produkte gewinnen und neue Produkte und Dienstleistungen für unsere Investoren entwickeln – und dies nicht nur im Bereich der Asset-Klasse Wohnen, sondern auch im Bereich der Gewerbeimmobilie. Inzwischen ist die PATRIZIA organisatorisch und personell so aufgestellt, dass wir jedes Jahr ein Immobilienvermögen von etwa einer Milliarde Euro neu in unser Management übernehmen können. Unser Ziel ist ein zu verwaltendes Immobilienvermögen in Höhe von 10 Mrd. Euro bis Ende 2015. Dabei werden wir als vollstufiges Immobilien-Investmenthaus alle wesentlichen Dienstleistungen mit eigenen Mitarbeitern erbringen.

Unser Ziel sind Assets under Management von 10 Mrd. Euro bis Ende 2015

### **6.3 ALLGEMEINE GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

#### **Segment Wohnen**

Bei den Verkäufen möchten wir 2012 abermals – das dritte Jahr in Folge – etwa 1.800 Einheiten absetzen. Dabei sind als Größenordnungen 800 Einheiten in der Wohnungsprivatisierung und 1.000 Einheiten im Blockverkauf für die beiden Vertriebswege anzusehen, wobei es intern zu Verschiebungen kommen kann. Die Ende 2011 getätigten Beurkundungen sowie die bereits erfolgten Eigentumsübergänge der Monate Januar und Februar lassen für das 1. Quartal 2012 darauf schließen, dass der Vorjahreswert von 132 privatisierten Einheiten überschritten wird.

Ziel der PATRIZIA WohnInvest KAG für 2012 ist es, Immobilien im Volumen von 300 – 400 Mio. Euro für die Wohnen-Fonds sowie das Co-Investment WohnModul I zu akquirieren.

#### **Segment Gewerbe**

Seitens der PATRIZIA GewerbeInvest KAG sollen 2012 Investments über rund 200 – 300 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erfolgen. Neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr generiert die KAG inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch erste Portfoliobereinigungen.

#### **Segment Immobilien-Spezialgeschäfte**

2012 befinden sich alle Projekte der PATRIZIA Projektentwicklung GmbH – sowohl das Eigeninvestment als auch die Dienstleistungsprojekte – in der Umsetzung, so dass kein Objekt fertig gestellt und veräußert werden kann. Den Ergebniseffekt weisen wir erst nach Fertigstellung und Verkauf aus, die Percentage-of-Completion-Methode wird seitens PATRIZIA nicht angewandt.

Die Übernahme der Asset- und Investment-Management-Funktionen für das LBBW-Portfolio erwarten wir für April 2012.

### **6.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE**

Das Geschäftsjahr 2012 wird ergebnisseitig stark durch den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH durch das von PATRIZIA geführte Konsortium geprägt: Die einmalige Ankaufsgebühr für die Gesellschaft werden wir im 2. Quartal 2012 vereinnahmen. Zeitanteilig werden nach Abschluss der Transaktion – voraussichtlich ab April – Gebühren für das Asset Management generiert. Auf ein vollständiges Geschäftsjahr gesehen, betragen diese über 6 Mio. Euro, so dass für 2012 mit rund 4,5 Mio. Euro zu rechnen ist. Werden definierte Performance-Hürden überschritten, erhalten wir darüber hinausgehende Prämienzahlungen. Diese sowie auch die Ausschüttung auf das investierte

Eigenkapital werden jedoch erst ab 2013 jeweils für das zurückliegende Geschäftsjahr zur Auszahlung kommen. Wir erwarten eine Rendite auf den Eigenkapitaleinsatz von 4 – 4,5%, was einem jährlichen Finanzertrag von rund 0,6 Mio. Euro entspricht.

Bei den Abverkäufen aus dem PATRIZIA Portfolio ist zu berücksichtigen, dass Verkäufe aus den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis in der Regel mit deutlich niedrigeren Margen zu Buche schlagen als Immobilienverkäufe aus dem Vorratsvermögen. Die Mieteinnahmen gehen mit zunehmendem Abverkauf der Objekte kontinuierlich zurück. Die Projektentwicklung Frankfurt am Main/Feuerbachstraße wird Bau- und Vertriebskosten für den Rohbau und Vertrieb von vier der sechs Stadtvillen sowie für den Wohnriegel verursachen, denen keine Einnahmen entgegenstehen, so dass die PATRIZIA Projektentwicklung mit einem negativen Ergebnis abschließen wird.

Der Personalaufwand wird 2012 steigen, da die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres erfolgten Neueinstellungen sich erstmals ganzjährig auswirken. Ein weiterer Personalaufbau ist nur vereinzelt vorgesehen, beispielsweise bei Auflage neuer Fonds. Insgesamt rechnen wir für 2012 mit Personalaufwendungen von über 40 Mio. Euro.

Verbesserungen erwarten wir hingegen aus dem Servicebereich. Auf Dienstleistungen sollen rund 40% des operativen Ergebnisses zurückzuführen sein.

### **6.5 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER FINANZLAGE**

2012 stehen Prolongationen von zwei Darlehen über 84,4 Mio. Euro an, wobei die einzelnen Kredite 41,4 und 43,0 Mio. Euro betragen. Aufgrund dieser unkritischen Größen, der Einnahmen aus den finanzierten Objekten sowie der langjährigen Beziehung zu unseren ausschließlich deutschen Banken werden die Refinanzierungen ohne Schwierigkeiten im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit erfolgen.

Zum 31. Dezember 2011 lag unsere Eigenkapitalquote bei 28,1%, unser Zielkorridor bewegte sich bisher zwischen 25 und 30%. Bis Ende 2012 wollen wir die 30% überschritten haben.

### **6.6 DIVIDENDENPOLITIK**

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 51,0 Mio. Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und anstelle einer Bardividende über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre auszugeben. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Hintergrund für diese Entscheidung ist, die liquiden Mittel der PATRIZIA zugunsten der Expansionen in Form von Co-Investments zu schonen und gleichzeitig die Liquidität der Aktie zu erhöhen. Die PATRIZIA Aktionäre geben damit dem Unternehmen die Möglichkeit, den freien Cash Flow des Jahres 2012 zu stärken und neue Investitionen zu tätigen.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 20. Juni 2012 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 5.213.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Eigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Gewinnrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 52.130.000 Euro auf dann 57.343.000 Euro, eingeteilt in 57.343.000 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2012 an gewinnbezugsberechtigt.

»Gratisaktien« im Verhältnis 10:1 anstelle einer Bardividende für das Geschäftsjahr 2011

42	Geschäft, Struktur und Umfeld
54	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
68	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
73	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
84	<b>Prognosebericht</b>

Wie der Geschäftsverlauf der letzten Monate zeigt, hat sich das Investitionsklima am deutschen Immobilienmarkt wesentlich verbessert. PATRIZIA kann in naher Zukunft weitere attraktive Investmentchancen nutzen und darüber den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Gleichzeitig schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments auf absehbare Zeit deutlich aus. Mit den einbehaltenen Barmitteln von rund 4,2 Mio. Euro könnte ein weiteres Co-Investment bei 10%iger Eigenkapitalbeteiligung in einem Gesamtvolumen von rund 150 Mio. Euro aufgelegt werden.

### 6.7 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2012 UND 2013

Das Ziel der nächsten Jahre ist das Wachstum der Assets under Management. Eine Erweiterung in der Größenordnung von rund 1 Mrd. Euro pro Jahr kann die Organisation mit ihren heutigen Strukturen stemmen. Bis 2015 wollen wir das verwaltete Immobilienvermögen auf etwa 10 Mrd. Euro erhöht haben. Für 2012 erwarten wir eine Zunahme um 1,7 – 1,9 Mrd. Euro, wobei allein 1,4 Mrd. Euro den LBBW Immobilien zuzurechnen sind. Die Einnahmen aus unseren Immobilienverkäufen unterliegen Schwankungen zum einen hinsichtlich der regional erzielbaren Preise, zum anderen hinsichtlich der Margen aus lang- oder kurzfristigem Vermögen. Höheren Erträgen aus Dienstleistungen stehen höhere Ausgaben für Material, IT und Personal entgegen. Unter der Voraussetzung, dass wir die von uns geplanten An- und Verkaufsziele erreichen, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2012 einen erneuten Anstieg des operativen Ergebnisses um ca. 20%. Auch für das Folgejahr 2013 rechnen wir mit einer weiterhin stabilen Ergebnisentwicklung.

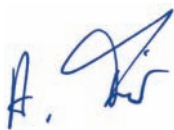
Prognose 2012:  
erneuter Anstieg  
des EBT adjusted

Der Ausblick für 2012 und 2013 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 22. März 2012



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.



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

---

# *Konzernabschluss*

---

# Konzern-Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2011

## AKTIVA

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

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

## PASSIVA

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

# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

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



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

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

in TEUR	Konzernanhang	2011	2010
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>13.493</b>	<b>6.201</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Absicherung von Zahlungsströmen			
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	4.4	7 12	2.316
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	4.4	329	1.391
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		<b>14.534</b>	<b>9.908</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		14.612	9.953
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-78	-45
		<b>14.534</b>	<b>9.908</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

90 Konzern-Bilanz
92 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
93 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
<b>94 Konzern-Kapitalflussrechnung</b>
<b>95 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Konzern- gewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2010	52.130	215.862	-6.079	505	21.529	283.947	877	284.824
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			3.707			3.707		3.707
Periodenergebnis					6.246	6.246	-45	6.201
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			3.707			9.953	-45	9.908
Stand 31.12.2010	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732
Zusätzliche nicht- kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbInvest KAG mbH entstanden sind							1.889	1.889
Umgliederung Garantiedividende							-1.080	-1.080
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.041			1.041		1.041
Periodenergebnis					13.571	13.571	-78	13.493
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.041			14.612	-78	14.534
<b>STAND 31.12.2011</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>-1.331</b>	<b>505</b>	<b>41.346</b>	<b>308.512</b>	<b>1.563</b>	<b>310.075</b>



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

---

# *Konzernanhang*

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

---

# IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2011

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg; der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen und europäischen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein vollstufiges Immobilien-Investmenthaus und spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf.

## 1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2011 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten »Endorsement-Prozesses« übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Folgende Interpretation war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

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

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

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

**98 IFRS-Konzernanhang**

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

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

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

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

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

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden.

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

Wesentliche Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:

- | Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten;
- | Bewertung der Finanzderivate zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam behandelt werden, sofern es sich nicht um sicherungseffektive Hedges handelt, die direkt im Eigenkapital unter einer gesonderten Position ausgewiesen werden;
- | Latente Steuern.

Die First Capital Partner GmbH war vor dem Börsengang mit einer Beteiligungsquote von 93,21 %, nach Erstnotierung der Aktien am 31. März 2006 mit 50,02% als Aktionärin an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Nach der im Januar 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie verschiedenen Aktienkäufen im Laufe des Jahres 2007 war die First Capital Partner GmbH mit 50,16% als Aktionärin mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Im Rahmen bestehender Designated-Sponsor-Verträge hat die First Capital Partner GmbH insgesamt 100.000 Aktien an zwei Designated-Sponsor-Banken entliehen. Im August 2011 hat sie ihren Anteil an der Gesellschaft erhöht und war zum 31. Dezember 2011 mit 51,55% als Aktionärin mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.



## **2 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN**

### **2.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die PATRIZIA Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Sämtliche der in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogenen Unternehmen ergeben sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang). Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA Wohn-Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH, der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH, der PATRIZIA Wohnen GmbH und der Stella Grundvermögen GmbH – jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

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

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

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

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

### Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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

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

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

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

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

#### VERMÖGENSWERTE 2011

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

## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Wert des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter (5,1 %) an der LB Immo Invest GmbH wurde mit dem entsprechenden Anteil des identifizierten Nettovermögens des erworbenen Unternehmens (Neubewertungsmethode) angesetzt und beträgt 1,9 Mio. Euro. Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 0,6 Mio. Euro und basiert auf erwarteten Synergieeffekten zwischen dem erworbenen Unternehmen und der bestehenden PATRIZIA WohnInvest KAG sowie den übrigen Dienstleistungsgesellschaften des PATRIZIA Konzerns.

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

Die Buchwerte konnten bis auf die Aufdeckung stiller Reserven in den Fondsverwaltungsverträgen sowie in den gehaltenen Fondsanteilen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden. Die Bruttobeträge der Forderungen entsprachen den ausgewiesenen Beträgen, von uneinbringlichen Beträgen war nicht auszugehen. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 KAPITALKONSOLIDIERUNG MITTELS DER VOLLKONSOLIDIERUNG**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

Der Konzernabschluss wird in EURO – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Bis auf die im Geschäftsjahr 2010 gegründete Tochtergesellschaft PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, sowie die im Geschäftsjahr 2011 gegründete Tochtergesellschaft PATRIZIA Scandinavia AB mit Sitz in Stockholm, Schweden, gehören zum Konsolidierungskreis ausschließlich Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden, so dass lediglich zwei Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssen. Ebenso liegen zum Abschlussstichtag keine wesentlichen Vermögenswerte oder Schulden, Eventualforderungen oder -schulden in Fremdwährung vor.

### **3 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

#### **3.1 FIRMENWERT**

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

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

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

#### **3.2 SOFTWARE**

Software wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis zehn Jahre abgeschrieben.

#### **3.3 VERWALTERVERTRÄGE**

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

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

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

### **3.4 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird im Zeitpunkt des Zuganges mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibung sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit dem Abgang des Vermögenswertes. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

### **3.5 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN**

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Bilanzstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

### **3.6 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTY)**

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehend Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10% der Mietfläche. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten bewertet. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation. Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess 2010 gestartet und in 2011 erfolgreich fortgeführt und erweitert. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zu Grunde.

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

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

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

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

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

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

Bei der Bewertung wurden objektspezifische Leerstandsquoten zwischen 0% und 10% angenommen, die im Wesentlichen Einfluss auf den angenommenen remaining lease term haben. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 6 – 10 EUR p. a./Quadratmeter Wohnfläche und 15 EUR p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 0,73 – 5,38% der Mieteinnahmen, sowie das Mietausfallwagnis mit 2% der Mieteinnahmen angesetzt. Die angesetzten Kapitalisierungszinssätze beliefen sich zwischen 4,5 – 5,75%.

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

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfasst.

### **3.7 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN**

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



**98 IFRS-Konzernanhang**

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

### **3.8 BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

Der Konzern ist an einem Joint Venture, der meridomus GmbH Forderungsmanagement und Servicegesellschaft für den Vermieter, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnern zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Unternehmens. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode (IAS 31.38). Der Konzern erfasst seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen, indem der Beteiligungsbuchwert des Gemeinschaftsunternehmens entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben wird. Die Abschlüsse des Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

### **3.9 VORRÄTE**

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

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der

Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

### 3.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kredite und Forderungen** sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden**, eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash Flows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswertes darf jedoch die Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

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

### 3.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

### 3.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

### 3.13 AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

### **3.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Der Konzern verwendet die derivativen Finanzinstrumente Zinssatz-Swaps, -Collars und -Caps, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

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

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

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehungen als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments bei der Kompensation von Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows des gesicherten Grundgeschäfts. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Sicherungsgeschäfte zur Absicherung von Cash Flows (Cash Flow Hedges), die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

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

### 3.15 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der »Projected-Unit-Credit-Methode« (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

### 3.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

### 3.17 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

#### **Konzern als Leasinggeber**

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

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

### 3.18 STEUERN

#### **Tatsächliche Ertragsteuern**

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

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

### Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

### 3.19 FREMDKAPITALKOSTEN

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

### 3.20 ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

### 3.21 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

Aufgrund der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Unsicherheiten können einzelne Posten im Konzernabschluss nicht präzise bewertet, sondern nur geschätzt werden. Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

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

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

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

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

## 4 ERLÄUTERUNG ZUR KONZERN-BILANZ – AKTIVA

### 4.1 LANGFRISTIGES VERMÖGEN

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

#### ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2011

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

#### ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

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



## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2011

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

## ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

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

## ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2011

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

## ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

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

**98 IFRS-Konzernanhang**

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 STEUERANSPRÜCHE**

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 237 TEUR (Vorjahr: 281 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

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

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

#### **4.3 VORRÄTE**

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

##### **VORRÄTE**

in TEUR	2011	2010
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	346.443	456.507
Immobilien in der Entwicklungsphase	61.086	53.931
	<b>407.529</b>	<b>510.438</b>

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

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

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

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 194.308 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

#### **4.4 FINANZDERIVATE**

Der Konzern benutzt diverse Zinssatz-Swaps, Zinssatz-Collars und Zinssatz-Caps zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Dabei handelt es sich um Cash Flow Hedges, bei denen teilweise eine sicherungseffektive Beziehung zum jeweiligen Grundgeschäft nachgewiesen werden konnte.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestuften Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr 4.947 TEUR (Vorjahr: 470 TEUR).

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2011 belief sich der gesamte Betrag unrealisierter Verluste aus Zinssicherungsgeschäften, der in die auf diese künftigen Transaktionen bezogene Rücklage für Sicherungsgeschäfte unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte eingestellt wurde, auf –1.331 TEUR (Vorjahr: –2.372 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinssicherungsgeschäfte zu 14,8% im Jahr 2012, zu 56,2% im Jahr 2013 sowie zu 29,0% im Jahr 2014 vertragsgemäß beendet werden. Zum erfolgswirksamen Eintritt der Zahlungsströme vgl. Punkt 5.2.

#### 4.5 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

##### FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.893	4.296
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	54.393	5.986
	<b>64.286</b>	<b>10.282</b>

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

##### MIETFORDERUNGEN

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

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

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

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

##### ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto wertgemindert.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### 4.6 BANKGUTHABEN UND KASSENBESTAND

Die Position »Bankguthaben und Kassenbestand« umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Von den Bankguthaben sind insgesamt 1.831 TEUR (Vorjahr: 20.320 TEUR) verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

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

Insgesamt 731 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt 5.000 TEUR verpfändet. Der Bürgschaftsrahmen kann für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden, die Barbesicherung beträgt 15%.

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

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ – PASSIVA

### 5.1 EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

#### **5.1.1 Gezeichnetes Kapital**

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

Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 13. Juni 2007 den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065 TEUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Darüber hinaus wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2007 das Grundkapital um bis zu 26.065 TEUR durch Ausgabe von bis zu 26.065.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital).

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 26.871.953 Stückaktien (Vorjahr: 26.047.572 Stückaktien), dies entspricht einem Anteil von 51,55% (Vorjahr: 49,97%), mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

#### **5.1.2 Kapitalrücklage**

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

#### **5.1.3 Gewinnrücklagen**

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

#### **5.1.4 Nicht-kontrollierende Gesellschafter**

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH wurde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung als nicht-kontrollierender Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 878 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1% des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft ein Ergebnis in Höhe von -1.538 TEUR, so dass die Ergebnisuweisung des nicht-Kontrollierenden Gesellschafters -78 TEUR betrug.

## 5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

### BANKDARLEHEN

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

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

### FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2011	
	in TEUR	in %
2012	90.044	13,0
2013	81.095	11,7
2014	514.613	74,2
2015	7.600	1,1
<b>GESAMT</b>	<b>693.352</b>	<b>100</b>

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hat der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Grundsätzlich erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

Demzufolge sind in der vorstehenden Übersicht die am Bilanzstichtag bestehenden Darlehensvaluten ohne Berücksichtigung von Tilgungen aus Abverkäufen entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge zugeordnet.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden vorstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag endet.

Unabhängig von den vorstehend dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen (siehe Punkt 1. Grundlagen der Konzernabschlussstellung).

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



## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**5.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN**

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

**LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN**

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

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

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

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

Ebenso wurden auf bestehende Verlustvorräte in der Alte Haide Baugesellschaft mbH in Höhe von 1.629 TEUR (Vorjahr: 2.666 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

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

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

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 9.411 TEUR (Vorjahr: 7.478 TEUR).

#### 5.4 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang eines Erwerbs übernommen wurde, sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei zwei dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurden die nach HGB ermittelten Rückstellungen auf Basis eines nach IAS 19 erstellten versicherungsmathematischen Gutachtens um ca. 2,5% (Vorjahr: ca. 2,5%) erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2011 ein Rechnungszins von 4,6% (Vorjahr: 4,78%) und ein Rententrend von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (»Projected-Unit-Credit-Methode«) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005G). Zum 31. Dezember 2011 wurde die Pensionsrückstellung mit 371 TEUR (Vorjahr: 368 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 38 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

#### 5.5 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

##### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2011

in TEUR	01.01.2011	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2011
Sonstige Rückstellungen	666	1.092	160	506	1.092
	<b>666</b>	<b>1.092</b>	<b>160</b>	<b>506</b>	<b>1.092</b>

##### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2010

in TEUR	01.01.2010	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2010
Sonstige Rückstellungen	580	666	6	574	666
	<b>580</b>	<b>666</b>	<b>6</b>	<b>574</b>	<b>666</b>

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

Grundsätzlich ist bei den übrigen Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

## 5.6 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2011	2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.606	2.655
Anzahlungen	309	347
Sonstige Verbindlichkeiten	20.729	14.006
	<b>22.644</b>	<b>17.008</b>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Somit entspricht der beizulegende Wert der Schulden dem Buchwert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für nach dem Bilanzstichtag anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 9.062 TEUR (Vorjahr: 6.537 TEUR).

## 5.7 STEUERSCHULDEN

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

## 5.8 ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

Die Bankguthaben bestehen bei bonitätsstarken Banken.

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

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

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

### **Zinsrisiko**

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

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht oder einen Höchstsatz festschreibt. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum 31. Dezember 2011 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 84% (2010: 73%) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

### **Übersicht über das Zinsrisiko**

Grundsätzlich schließt der PATRIZIA Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swap) oder für variable Zinsen eine feste Obergrenze vereinbart wird (Collar, Cap).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cash-Flow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2011 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +9.372 TEUR (Vorjahr: +12.090 TEUR) auf das Konzernergebnis und +846 TEUR (Vorjahr: +2.424 TEUR) auf das Konzern-eigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +7.251 TEUR (Vorjahr: +7.925 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie +712 TEUR (Vorjahr: +2.041 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Bei der Bestimmung der Effekte wurden bestehende bilanzielle Sicherungsbeziehungen mit ihren Merkmalen so einbezogen wie sie am Bilanzstichtag vorlagen.

### **Kreditrisiko**

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

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

## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**Liquiditätsrisiko**

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

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

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

**Kapitalsteuerung**

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

**KAPITALSTEUERUNG**

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

**5.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN**

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

**FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

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

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

#### BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

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

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

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

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

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft sind, enthalten u. a. Zinserträge bzw. -aufwendungen.

## **6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG**

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### **6.1 UMSATZERLÖSE**

Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 38.864 TEUR (Vorjahr: 42.256 TEUR) enthalten.

### **6.2 BESTANDSVERÄNDERUNGEN**

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

### **6.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 5.053 TEUR (Vorjahr: 1.330 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 588 TEUR (Vorjahr: 588 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 553 TEUR (Vorjahr: 693 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 367 TEUR (Vorjahr: 343 TEUR), Erträge aus erstatteten Gerichtskosten und Rechtsanwaltsgebühren 110 TEUR (Vorjahr: 66 TEUR) sowie Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von 193 TEUR (Vorjahr: 330 TEUR).

### **6.4 MATERIALAUFWAND**

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

### **6.5 PERSONALAUFWAND**

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

#### **PERSONALAUFWAND**

<b>in TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Löhne und Gehälter	31.573	25.100
Sozialabgaben	4.099	3.480
	<b>35.672</b>	<b>28.580</b>

## 6.6 ABSCHREIBUNGEN

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

## 6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

## 6.8 FINANZERGEBNIS

### FINANZERGEBNIS

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

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 1.142 TEUR (Vorjahr: 375 TEUR), die effektivzinskonform vereinnahmt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an. Die Höhe der Wertminderungen auf Forderungen ist aus Abschnitt 4.5 ersichtlich.



## 6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

### ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2011	2010
Tatsächliche Ertragsteuern	-5.814	-2.056
Latente Steuern	-599	-3.231
	<b>-6.413</b>	<b>-5.287</b>

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

### STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

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

### EFFEKTIVER STEUERAUFWAND

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

## 6.10 ERGEBNIS JE AKTIE

### ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

## **7 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

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

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

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

Das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 25 Einheiten bzw. 12.182 m<sup>2</sup>. Das Segment betreut ein zu verwaltendes Vermögen von bis zu 3,4 Mrd. Euro.

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

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

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basieren grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als »EBIT«, »EBT«, »EBIT adjusted« sowie »EBT adjusted« bezeichnet werden.

**98 IFRS-Konzernanhang**

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen und dem Finanzergebnis. Das EBIT umfasst das EBT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBIT adjusted erfolgt eine Bereinigung um den nicht liquiditätswirksamen Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) entstanden sind. Sofern vorhanden, werden auch Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eliminiert. Das EBT adjusted wird zusätzlich um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente bereinigt.

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

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

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

## 4. QUARTAL 2011 (01.10. – 31.12.2011)

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

## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 4. QUARTAL 2010 (01.10. – 31.12.2010)

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

<sup>1</sup> Ohne PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH (konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

## 12 MONATE 2011 (01.01. – 31.12.2011)

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

## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 12 MONATE 2010 (01.01. – 31.12.2010)

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

<sup>1</sup> Ohne PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH (konzernzugehörig seit 3. Januar 2011)

## **8 ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

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

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

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

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sowie Sachanlagen und Investitionen in Finanzanlagen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Dividenden der PATRIZIA Immobilien AG sowie Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr keine Dividende ausgeschüttet.



## **9 SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN**

### **9.1 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER NACH BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSES**

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Rahmen eines Erwerbs übernommen wurde, sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei zwei dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2011 wurden insgesamt 72 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden in dem Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat.

Seit dem 1. Januar 2002 haben Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung von bis zu jährlich 4% der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Für diesen Zweck hat der Konzern einen Kollektivrahmenvertrag mit einer externen Pensionskasse geschlossen.

### **9.2 FÜHRUNGSKRÄFTEBETEILIGUNGSMODELL**

Das Führungskräftebeteiligungsmodell der PATRIZIA Immobilien AG fokussiert die Aspekte Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entwickelt.

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

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

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

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von 2/3 des oben erläuterten Konzernergebnisses nach Plan verlieren die Vorstände und die Geschäftsführer von Konzerngesellschaften den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine Long-Term- und eine Short-Term-Incentive-Komponente auf. Das Short-Term-Incentive wird unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Das Long-Term-Incentive ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst zwei Jahre nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Innerhalb dieser Sperrfrist ist die Cash-Zusage an Zuteilungsbedingungen gebunden. Diese regeln die Konsequenzen auf die Zuteilung des Long-Term-Incentive an den jeweiligen Vorstand oder Geschäftsführer einer Konzerngesellschaft bei Ausscheiden aus dem Konzern. Nach differenzierten Gründen des Ausscheidens kann dies zu einem Erhalt, anteiligen Verfall oder einem kompletten Verfall der zugesagten und noch nicht zugeteilten Ansprüche führen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 976 TEUR festgestellt. Dies entspricht der gebildeten Rückstellung für die maximal zu erreichende langfristige variable Vergütung. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses der Fall sein wird. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte »Performing Share Units« zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des übernächsten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Bei einem Ausscheiden während der Sperrfrist verfallen die Ansprüche in der Regel, es sei denn, die Führungskraft tritt in den Ruhestand ein oder verstirbt. Individuelle Vereinbarungen sind im Einzelfall möglich.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2011 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 3,45 EUR. Dies entspricht 284.817 Aktien. Aufwendungen oder Erträge im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsplan fielen in der Berichtsperiode nicht an.

## 98 IFRS-Konzernanhang

150 Anlage zum Konzernanhang

152 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

153 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

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

<sup>1</sup> Diese Werte beziehen sich auf die Anzahl der Performing Share Units zum 31.12.2010.

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

#### PERFORMING SHARE UNITS

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

### 9.3 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Nachfolgend sind die nahestehenden Unternehmen des Konzerns einzeln aufgeführt:

- | WE Verwaltungs GmbH, Augsburg
- | WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Augsburg
- | First Capital Partner GmbH, Gräfelfing
- | FCP Service GmbH, Gräfelfing
- | FCP Anlage AG, Gräfelfing
- | FCP Biotech Holding GmbH, Gräfelfing
- | Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, Berlin
- | Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, Berlin
- | Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin
- | Eurobilia AG, Gräfelfing
- | Hansa-Langenhorn-Immobilien GmbH, Hamburg
- | Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- | E.H.G. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- | Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH, Gräfelfing
- | Wolfgang Egger GmbH & Co. KG, Gräfelfing
- | Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG, Augsburg
- | Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- | LBG 3 GmbH, Gräfelfing
- | ArsRatio Holding GmbH, Innsbruck, Österreich
- | ArsRatio GmbH, Kirchbichl, Österreich
- | ArsRatio Forschung & Entwicklung GmbH, Kirchbichl, Österreich
- | Tottenham Hale S.à r.l., Luxemburg
- | Saven Hill Holding S.à r.l., Luxemburg
- | Shawmut Holding S.à r.l., Luxemburg
- | PRIME Development Proje gelistirme Ltd. STI, Istanbul, Türkei

Die Gesellschaft unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

**Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen an PATRIZIA**

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,55% mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

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

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

### **Aktienbesitz von anderen Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen**

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

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

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für Wolfgang Egger oder für von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen unterschiedliche Dienstleistungen. Im Einzelnen ist dies die Betreuung des Immobilienbestands und von Baumaßnahmen. Der Umfang der durch die PATRIZIA Immobilien AG und/oder ihrer Tochtergesellschaften zu erbringenden Leistungen sind im Rahmenvertrag vom 25. März 2010 genau definiert worden. Die im Vertrag vereinbarte Vergütung für die erbrachten Leistungen entspricht dabei den marktüblichen Konditionen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 532 TEUR (Vorjahr: 534 TEUR) erbracht.

### **Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA**

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18 – 24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 103 TEUR (Vorjahr: 93 TEUR) abgeschlossen.

### **Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

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

### **Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler**

Es besteht ein Beraterverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Der Beratervertrag wurde durch Aufsichtsratsbeschluss vom 13. Dezember 2010 genehmigt. 2011 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) angefallen.

## 9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

### Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

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

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

#### VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2011

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

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2011

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

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

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

#### VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2010

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

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2010

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

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

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

## Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

### VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2011

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

<sup>1</sup> Unter dem Vorbehalt der Hauptversammlung 2012 zur Verwendung des Bilanzgewinns

### VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2010

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

## 9.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

Die Verpflichtungen aus bestehenden Wartungs- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

### **VERPFLICHTUNGEN AUS BESTEHENDEN WARTUNGS- UND LEASINGVERTRÄGEN**

in TEUR

2012	1.544
2013 – 2016	3.701
2017 und später	462
	<b>5.707</b>

Der Nutzung eines Teils unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Leasingvertrag über das Bürogebäude in Augsburg hat noch eine Restlaufzeit von knapp zehn Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 1.225 TEUR. Für Büros von Tochtergesellschaften an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und drei Jahren liegen. Die Verpflichtungen belaufen sich für 2012 auf 848 TEUR, für 2013 auf 693 TEUR und für 2014 auf 491 TEUR.

## 9.6 MITARBEITER

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

## 9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

## 9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 12. Dezember 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



## 10 ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 22. März 2012 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Billigung wird in der Aufsichtsratssitzung am 27. März 2012 erfolgen.

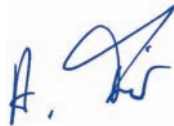
Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

Augsburg, den 22. März 2012



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied

# Anlage zum Konzernanhang

## AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Investmentmanagement GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	164.912,54	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	16.881,05	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	250.000,00	0,00
PATRIZIA Wohnen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	618.682,33	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Sales GmbH <sup>1</sup> (vormals: PATRIZIA Projekt 140 GmbH)	Augsburg	100	34.592,95	0,00
PATRIZIA Projekt 150 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH <sup>1</sup> (vormals: PATRIZIA Immobilien Kapitalanlage- gesellschaft mbH)	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	15.292,85	-1.484,59
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	18.656,57	-2.084,74
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	15.582,49	-1.553,02
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	14.837,33	-1.450,38
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	112.693,33	87.128,74
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	11.458,31	-1.167,73
PATRIZIA Projekt 420 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1</sup> (vormals: PATRIZIA Projekt 460 GmbH)	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware USA	100	-1.589,62 <sup>2</sup>	-1.662,89 <sup>2</sup>
PATRIZIA Scandinavia AB	Stockholm	100	50.000,00 SEK <sup>3</sup>	-9.086,66 SEK <sup>3</sup>
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter	Köln	50	36.634,02 <sup>3</sup>	19.890,72 <sup>3</sup>
Hyresbostäder i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH	Augsburg	5,2	25.000,00	0,00

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

<sup>2</sup> Beträge aus 2010

<sup>3</sup> Vorläufiger Abschluss

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

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

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

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

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00
Blitz 11-677 GmbH	München	100	24.062,83	-937,17
Blitz 11-678 GmbH & Co. KG	München	100	226,08	-273,92
Blitz 11-679 GmbH	München	100	24.122,52	-877,48
Blitz 11-680 GmbH & Co. KG	München	100	286,77	-213,23
Blitz 11-683 GmbH	München	100	24.122,52	-877,48
Blitz 11-684 GmbH & Co. KG	München	100	286,77	-213,23
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	9,09	164.485.586,35	-202.837,52

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

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 26. März 2012

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Klinger**  
Wirtschaftsprüfer

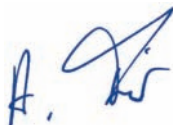
**Becker**  
Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied



156	Fünffjahresübersicht Konzern-Bilanz
158	Fünffjahresübersicht Konzern-Gewinn-und- Verlustrechnung
159	Der Aufsichtsrat
160	Der Vorstand

---

# *Weitere Informationen*

---

# Konzern-Bilanz

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT

AKTIVA					
in TEUR	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- und Firmenwert	610	0	0	0	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	45.227	0	0	0	0
Software	5.280	2.811	539	579	196
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	532.321	614.945	657.320	660.000	711.558
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	0	0	0	11.162	20.205
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.762	1.893	1.650	2.005	2.087
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	18	8	13	6.033	5.067
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.809	0	0	0	0
Beteiligungen	3.134	3.090	3.090	3.090	2.043
Langfristige Finanzderivate	0	0	0	0	8.704
Langfristige Steueransprüche	846	281	313	311	375
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>597.007</b>	<b>623.028</b>	<b>662.925</b>	<b>683.180</b>	<b>750.235</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	407.529	510.438	676.008	717.772	793.395
Wertpapiere	1.634	0	0	0	0
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	0	0	4.546
Kurzfristige Steueransprüche	4.279	263	1.879	6.685	3.144
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	60.007	10.282	29.428	41.611	37.859
Bankguthaben und Kassenbestand	31.828	70.537	56.183	67.905	54.013
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>505.277</b>	<b>591.520</b>	<b>763.498</b>	<b>833.973</b>	<b>892.957</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.102.284</b>	<b>1.214.548</b>	<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>	<b>1.643.192</b>



**PASSIVA**

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130	52.130	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862	215.862	215.862	215.862
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.563	832	877	0	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-1.331	-2.372	-6.079	-8.054	2.941
Konzerngewinn	41.346	27.775	21.529	31.029	65.167
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>310.075</b>	<b>294.732</b>	<b>284.824</b>	<b>291.472</b>	<b>336.605</b>
<b>B. Schulden</b>					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	26.314	9.701	5.516	4.769	9.914
Langfristige Finanzderivate	33.470	39.715	34.208	24.551	1.142
Pensionsverpflichtungen	371	368	339	365	369
Langfristige Bankdarlehen	417.685	0	0	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten	2.410	1.202	259	0	0
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>480.250</b>	<b>50.986</b>	<b>40.322</b>	<b>29.685</b>	<b>11.425</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	275.667	841.380	1.070.207	1.161.735	1.261.997
Kurzfristige Finanzderivate	233	363	8.895	10.238	235
Sonstige Rückstellungen	1.092	666	580	616	594
Kurzfristige Verbindlichkeiten	22.644	17.008	13.116	12.556	32.171
Steuerschulden	12.323	9.413	8.051	9.847	165
Sonstige kurzfristige Passiva	0	0	428	1.004	0
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>311.959</b>	<b>868.830</b>	<b>1.101.277</b>	<b>1.195.996</b>	<b>1.295.162</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.102.284</b>	<b>1.214.548</b>	<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>	<b>1.643.192</b>

# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT

in TEUR	2011	2010	2009	2008	2007
Umsatzerlöse	269.007	339.593	250.888	221.325	193.253
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.205	1.237	370	21.747	0
Bestandsveränderungen	-102.910	-165.632	-106.173	-75.623	666.705
Sonstige betriebliche Erträge	8.225	4.658	14.168	4.109	1.905
<b>Gesamtleistung</b>	<b>180.527</b>	<b>179.856</b>	<b>159.253</b>	<b>171.558</b>	<b>861.863</b>
Materialaufwand	-45.743	-68.072	-60.884	-66.000	-778.775
Personalaufwand	-35.672	-28.580	-23.888	-22.445	-19.908
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3	325	0	0	69.477
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.990	-21.376	-17.553	-17.199	-20.543
<b>EBITDA</b>	<b>58.125</b>	<b>62.153</b>	<b>56.928</b>	<b>65.914</b>	<b>112.115</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-3.494	-904	-824	-846	-771
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>54.631</b>	<b>61.249</b>	<b>56.104</b>	<b>65.068</b>	<b>111.343</b>
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	5	-5	6	-1.004	-298
Finanzerträge	8.988	11.494	12.271	29.972	20.371
Finanzaufwendungen	-43.718	-61.250	-76.342	-126.444	-68.246
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>19.906</b>	<b>11.488</b>	<b>-7.961</b>	<b>-32.408</b>	<b>63.170</b>
Ertragsteuern	-6.413	-5.287	-1.539	-1.730	-15.129
<b>Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>13.493</b>	<b>6.201</b>	<b>-9.500</b>	<b>-34.138</b>	<b>48.041</b>
Gewinnvortrag	27.730	21.529	31.029	65.167	17.126
<b>KONZERNGEWINN</b>	<b>41.223</b>	<b>27.730</b>	<b>21.529</b>	<b>31.029</b>	<b>65.167</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	0,26	0,12	-0,18	-0,65	0,92

# Der Aufsichtsrat

## DR. THEODOR SEITZ

### **Vorsitzender**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und Vorsitzender seit 2003  
Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

| Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

## HARALD BOBERG

### **1. Stellvertretender Vorsitzender**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003  
Repräsentant Bankhaus Lampe KG (Düsseldorf), Hamburg

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- | Mitglied des Aufsichtsrats der HanseMerkur Lebensversicherung AG, Hamburg
- | Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen Hamburg GmbH, Hamburg
- | Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der  
mosaiques diagnostics and therapeutics AG, Hannover

## MANFRED J. GOTTSCHALLER

### **2. Stellvertretender Vorsitzender**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003  
Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

| Keine Mandate

# Der Vorstand

## WOLFGANG EGGER

### **Chief Executive Officer**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2016

### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Institutionelle Kunden Deutschland, Kommunikation, Marketing, Research, Unternehmensentwicklung

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

I Keine Mandate

## ARWED FISCHER

### **Chief Financial Officer**

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zurzeit bestellt bis: 29. Februar 2016

### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Controlling, Finanzen, Investor Relations, IT Management, Rechnungswesen und Steuern, Risikomanagement, Versicherungen, Zentraleinkauf

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

I Keine Mandate

## KLAUS SCHMITT

### **Chief Operating Officer**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2015

### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Führung der operativen Geschäftsfelder, Gremienbetreuung, Objektakquisition, Organisationsentwicklung, Personal, Recht, Steuerung der Investments

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

I Keine Mandate

# Finanzkalender und Kontakte

## FINANZKALENDER 2012

---

28. März 2012	Bericht zum Geschäftsjahr 2011, Bilanzpressekonferenz
10. Mai 2012	Zwischenbericht über das erste Quartal 2012
20. Juni 2012	Hauptversammlung, Augsburg
9. August 2012	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2012
5. September 2012	12. Jahreskonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Berlin
8. November 2012	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2012

---

### **PATRIZIA Immobilien AG**

#### **PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Tel. +49/8 21/5 09 10-0 00  
Fax +49/8 21/5 09 10-9 99  
immobilien@patrizia.ag  
www.patrizia.ag

### **Investor Relations**

Verena Schopp de Alvarenga  
Tel. +49/8 21/5 09 10-3 51  
Fax +49/8 21/5 09 10-3 99  
investor.relations@patrizia.ag

### **Presse**

Andreas Menke  
Tel. +49/8 21/5 09 10-6 55  
Fax +49/8 21/5 09 10-6 95  
presse@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 28. März 2012 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.  
In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Tel. +49/8 21/5 09 10-0 00

Fax +49/8 21/5 09 10-9 99

[immobilien@patrizia.ag](mailto:immobilien@patrizia.ag)

[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)