

PATRIZIA Immobilien AG
Augsburg

Bericht über die Lage der Gesellschaft
und des Konzerns und Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2013

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

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 Management- und 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 GRUNDLAGEN DES KONZERNES

1.1 UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL SOWIE WESENTLICHE STANDORTE

PATRIZIA bietet privaten und institutionellen Investoren sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen an. Dass sich fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, macht uns zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Deutschlands. Mittelfristig werden wir diesen Anspruch auch im europäischen Ausland umsetzen. 1984 gegründet, ist PATRIZIA heute mit rund 700 Mitarbeitern als Investor und Dienstleister in über zehn europäischen Ländern auf den Immobilienmärkten tätig.

PATRIZIA strukturiert und managt Immobilieninvestments:

- | in sämtlichen Phasen des Immobilien-Lebenszyklus,
- | über alle Stufen der Wertschöpfungskette,
- | in unterschiedlichen regionalen Immobilienmärkten,
- | in unterschiedlichen Immobilien-Nutzungsarten und
- | unter Nutzung unterschiedlicher Investmentvehikel.

Wesentliche Standorte

Neben diversen deutschen Standorten ist PATRIZIA mit eigenen Niederlassungen auch in Dublin, Kopenhagen, London, Luxemburg, Paris und Stockholm vertreten. Die Präsenz von PATRIZIA in mehreren Ländern sorgt aufgrund der dort teilweise versetzten Immobilienmarktzyklen für eine höhere Flexibilität bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen. Auch die Tatsache, dass PATRIZIA nicht nur regionale, sondern auch nach Nutzungsarten differenzierte Teilmärkte erschließt, verringert die Abhängigkeit von den zyklischen Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten. Damit lassen sich Investitionsrisiken – bei PATRIZIA selbst sowie bei unseren Kunden – durch Diversifikation reduzieren.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

PATRIZIA betreut derzeit ein Immobilienvermögen von rund 12 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Immobilien im Volumen von 5,7 Mrd. Euro werden durch PATRIZIA im Auftrag Dritter verwaltet; weitere 5,6 Mrd. Euro entfallen auf Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10% eigenem Kapital beteiligt ist. Der Eigenbestand an zu 100% von PATRIZIA gehaltenen Immobilien beläuft sich derzeit noch auf 0,5 Mrd. Euro, wird jedoch bis Ende 2015 weitestgehend veräußert. Auch die Restbestände werden nach 2015

zeitnah abverkauft. Weiteres Wachstum wird über Co-Investments und Management Services generiert: Freiwerdendes Eigenkapital wird in neue Co-Investments reinvestiert. Dadurch wird eine Interessenidentität zwischen allen Beteiligten hergestellt.

PATRIZIA tritt als direkter und indirekter Investor auf. Gleichzeitig decken wir mit langjähriger Immobilienkompetenz die zentralen Business Functions ab:

- | Alternative Investments
- | Asset Management
- | Portfolio Management
- | Real Estate Development
- | Property Management
- | Transaction Acquisition
- | Transaction Sales

Zusätzlich strukturieren die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften maßgeschneiderte Investmentlösungen für unsere institutionellen Kunden. In diesem Zusammenhang werden die speziellen Ansprüche hinsichtlich Risikopräferenz, Fungibilität, Rendite und Haltedauer der Immobilien berücksichtigt. Das Konzept der PATRIZIA Fonds folgt dem Ziel, Immobilienportfolios unter der Prämisse der Risikostreuung aufzubauen, um einen stabilen Cashflow und nachhaltige Renditen zu erzielen. Dabei deckt die PATRIZIA das gesamte Spektrum eines professionellen Fonds- und Asset Managements ab. Schon heute generieren stetige Einnahmen aus Dienstleistungen im Bereich Co-Investments und Fonds- bzw. Portfolio Management den Großteil des Konzern-Ergebnisses. Zudem kann PATRIZIA mit dem vorhandenen Eigenkapital über Co-Investments ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war.

Gleichgewicht von Gewerbe- und Wohnimmobilien

Etwa die Hälfte des betreuten Immobilienvermögens entfällt auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Handel, Hotel, Light Industrial oder Pflege, die andere Hälfte auf Wohnimmobilien. Ursprünglich auf Wohnimmobilien fokussiert, hat PATRIZIA durch Zukäufe von auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Unternehmen wie etwa der ehemaligen LB ImmoInvest GmbH oder der Tamar Capital Group Ltd. heute viele Experten im Team, die sich durch eine hohe Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien in Deutschland und anderen europäischen Ländern auszeichnen.

Fokus Europa – Präsenz vor Ort

Bei ihren Engagements in den unterschiedlichen Märkten setzt PATRIZIA stets auf die eigene Präsenz vor Ort, um das Management der jeweiligen Immobilienbestände und Investitionsvehikel durch eigenes Personal sicherzustellen und jederzeit sämtliche Investmentprozesse und Verwaltungsabläufe kontrollieren zu können. Die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente erfolgt deshalb nur dort, wo entweder andere, am Markt etablierte Unternehmen in den PATRIZIA Konzern integriert und/oder hoch qualifizierte Experten mit einem einschlägigen »Track-Record« gewonnen werden können. Zudem bietet PATRIZIA über eine Vielzahl von landesspezifischen Investmentvehikeln die entsprechende Plattform zur Umsetzung internationaler Investitionsstrategien.

1.3 STEUERUNGSSYSTEM

Unternehmenssteuerung

Die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern ist das operative Ergebnis vor Steuern. Es 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 beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest

KAG mbH und der Tamar Capital Group Ltd. übergegangen sind. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzu addiert. Das operative Ergebnis ist neben weiteren, individuell vereinbarten Zielen auch Maßstab für die leistungsorientierte Vergütung der Mitglieder des Vorstands und der ersten Managementebene.

Segmente/Geschäftsfelder

PATRIZIA berichtet über zwei operative Segmente, die sich danach definieren, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert. Die Finanzzahlen der Segmente Investments und Management Services können der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 im Konzernanhang entnommen werden.

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 4.100 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand wird bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah abverkauft. In diesem Segment werden des Weiteren alle Beteiligungserträge auf Kapitalbeteiligungen der Strukturgesellschaften aus Co-Investments erfasst.

Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Sales), die Verwaltung von Immobilien (Property Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) und die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die beiden konzerneigenen Kapitalanlagegesellschaften werden – auch auf individuellen Kundenwunsch hin – Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden in diesem Segment ausgewiesen. Zusätzlich werden in diesem Segment auch Beteiligungserträge, die direkt in operativen Einheiten anfallen, ausgewiesen.

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft expandierte 2013 trotz der angespannten wirtschaftlichen und politischen Situation einiger Länder in der Eurozone saisonbereinigt um 0,6% gegenüber dem Vorjahr und konnte somit ihre Stellung als europäischer Wachstumsmotor beibehalten. Das gesamte Euro-Währungsgebiet schrumpfte dagegen saisonbereinigt um 0,4%, insbesondere aufgrund der zurückhaltenden privaten Konsumausgaben und der schwachen Auslandsnachfrage. Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Gesamtjahr 2013 sehr dynamisch entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien stieg aufgrund niedriger Zinssätze bei Hypothekenkrediten und geringen Renditen von Alternativenanlagen. Zugleich setzte sich die seit 2010 zu beobachtende Preissteigerung von Wohnimmobilien insbesondere in den Großstädten und umliegenden Kreisen fort. Der Gewerbeimmobilienmarkt hat 2013 von der stabilen Entwicklung der privaten Ausgaben sowie der steigenden Erwerbsquote profitiert,

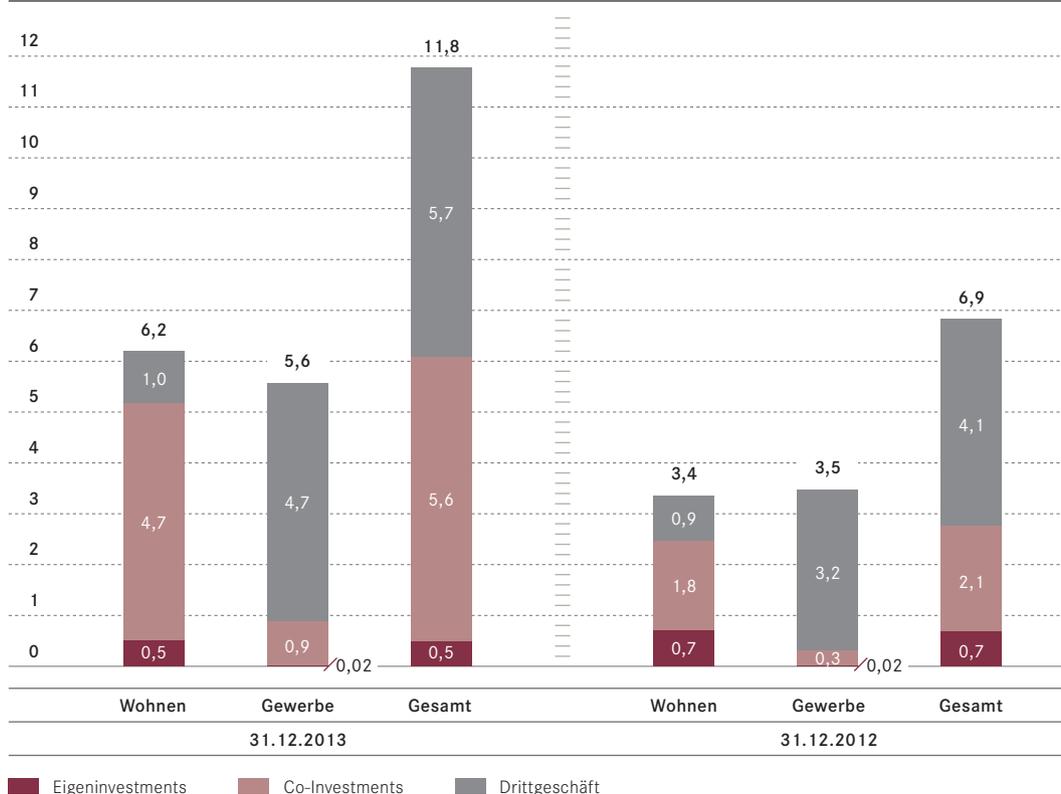
welche zu sinkenden Leerstandsquoten sowie steigenden Spitzenmieten geführt haben. In mittelgroßen Städten war eine geringere Entwicklung der Mietpreise zu beobachten. Die stark angestiegene Arbeitslosenquote in makroökonomisch instabilen Staaten hat die Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilienmärkten im Euro-Währungsgebiet beeinflusst und zu geringen Mietpreissteigerungen geführt.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Assets under Management nehmen um mehr als 70 % zu

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 11,8 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung um 4,9 Mrd. Euro bzw. 71 % (31. Dezember 2012: 6,9 Mrd. Euro). In den nächsten zwei Jahren rechnen wir infolge entsprechender An- und Verkäufe mit einem Nettowachstum der Assets under Management von jeweils 1 Mrd. Euro. Zusätzlich werden ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro das zu betreuende Immobilienvermögen weiter erhöhen. Nahezu die gesamten Assets under Management sind mittlerweile den Co-Investments und dem Dienstleistungsgeschäft für Dritte zuzuordnen.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



Ausschlaggebend für die wirtschaftliche Bewertung des Geschäftsverlaufes ist der Beteiligungsgrad der PATRIZIA. Daher richten wir uns in der folgenden Übersicht nach dem Eigenkapitalanteil und nicht nach Segmenten, da diese über das Kriterium der Beteiligungshöhe nicht klar abgegrenzt werden können. Wir stellen deshalb den Geschäftsverlauf in den Kategorien Eigeninvestments, Co-Investments und Drittgeschäft dar.

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2013	2012	Veränderung in %
Einheiten aus dem Eigenbestand¹	260	182	778	494	1.714	1.709	0,3
Einheiten aus der Privatisierung	232	152	169	193	746	924	-19,3
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.676	2.547	2.652	2.649	2.640	2.513	5,1
Einheiten aus den Blockverkäufen	28	30	609	301	968	785	23,3
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	1.462	2.534	1.309	1.973	1.618	1.667	-2,9
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m ²	7,67	7,62	7,71	7,57	7,64	7,60	0,5
Co-Investments²	306	176	264	308	1.054	559	88,6
Privatisierung ³	135	176	145	287	743	482	54,1
Blockverkäufe	171	0	119	21	311	77	>100
Dienstleistung²	118	65	51	434	668	428	56,1
Privatisierung	0	2	3	1	6	20	-70,0
Blockverkäufe	118	63	48	433	662	408	62,3
GESAMT	684	423	1.093	1.236	3.436	2.696	27,4

¹ Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Kaufpreiszahlungen werden mit dem wirtschaftlichen Wechsel fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

² Beurkundungen (Verkaufsprovisionen werden mit Beurkundung fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

³ Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen (Q1: 31 Einheiten, Q2: 27 Einheiten, Q3: 24 Einheiten, Q4: 41 Einheiten)

2.2.1 EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

PATRIZIA hat auch 2013 keine neuen Eigeninvestments getätigt, da der Fokus auf der Neuauflage von Co-Investments und Immobilien-Spezialfonds liegt. Der Eigenbestand wird bis Ende 2015 weitestgehend veräußert sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah abverkauft.

Wohnungsprivatisierungen

Die Nachfrage von Mietern, Selbstnutzern und privaten Kapitalanlegern nach Wohnungen reduzierte sich 2013 um 19% auf 746 Wohnungen (Vorjahr: 924 Wohnungen). 70% (Vorjahr: 72%) der Wohnungen wurden von privaten Kapitalanlegern gekauft. Auf die Selbstnutzer entfielen mit 19% (Vorjahr: 17%) und auf die Mieter mit 11% (Vorjahr: 11%) deutlich geringere Anteile.

Blockverkäufe

2013 wurden im Rahmen der Blockverkäufe 968 Wohnungen in zehn Transaktionen veräußert, ein Plus von 23% (Vorjahr: 785 Einheiten). Am Standort Dresden wurden im 3. Quartal 2013 die letzten 152 Wohnungen veräußert.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE 2013 NACH REGIONEN (EIGENBESTAND)

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkauf	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkauf	Gesamt	Anteil in %
München	557	143	700	40,8	41.863	13.157	55.021	47,3
Berlin	68	434	502	29,3	5.030	20.378	25.408	21,8
Dresden	0	152	152	8,9	0	10.284	10.284	8,8
Hannover	0	129	129	7,5	0	8.611	8.611	7,4
Köln/Düsseldorf	101	0	101	5,9	7.577	0	7.577	6,5
Hamburg	20	50	70	4,1	1.350	3.062	4.412	3,8
Leipzig	0	60	60	3,5	0	5.104	5.104	4,4
GESAMT	746¹	968²	1.714	100	55.820	60.596	116.416	100

¹ Davon wurden 430 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

² Davon wurden 511 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Abverkäufe und Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Ende des Berichtsjahres 4.064 Einheiten mit einer Fläche von rund 297.000 m². Wir erwarten, dass etwa 30 % der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70 % über Blockverkäufe realisiert werden.

DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2013 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	410	739	1.149	28,2	35.936	67.978	103.914	35,0
Leipzig	0	828	828	20,4	0	47.874	47.874	16,1
Frankfurt am Main	146	580	726	17,9	10.009	35.958	45.967	15,5
München	624	10	634	15,6	49.975	817	50.791	17,1
Hamburg	40	512	552	13,6	2.853	32.622	35.475	11,9
Hannover	0	106	106	2,6	0	7.604	7.604	2,6
Berlin	29	40	69	1,7	2.645	2.720	5.365	1,8
GESAMT	1.249	2.815	4.064	100	101.418	195.573	296.990	100

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Real Estate Development legt Schwerpunkt auf den Neubau von Wohnraum

Das als Eigeninvestment umgesetzte Neubauprojekt im Frankfurter Westend umfasst zum einen sechs exklusive Stadtvillen (Produktname VERO) und zum anderen einen Wohnriegel (Produktname F40), der bereits 2012 an einen institutionellen Investor verkauft wurde. Ergebniswirksam wird diese Transaktion nach der Fertigstellung und Vollvermietung mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Gesamtjahr 2014. 85% des Projekts sind bereits abverkauft. Das Ensemble wurde mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet.

Mit den Friedrich-Karl-Terrassen realisiert die PATRIZIA ein Neubauprojekt in Köln-Niehl. Auf einem bereits seit 2007 im Besitz befindlichen Grundstück in direktem Umfeld eines unserer Privatisierungsobjekte werden 84 hochwertige Eigentumswohnungen zwischen 36 und 135 m² erstellt. 2013 wurden noch verfügbare Wohnungen notariell beurkundet.

EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA ZUM 31. DEZEMBER 2013

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis	Verkaufsfähige Wohnfläche	Grundstücksgröße	Geplante Fertigstellung
Frankfurt am Main, VERO/F40	111 Mio. Euro	16.890 m ²	8.090 m ²	Q2 2014
Hamburg, IBA-Soft House	3 Mio. Euro	660 m ²	800 m ²	Q2 2014
Köln, Friedrich-Karl-Terrassen	23 Mio. Euro	7.520 m ²	8.720 m ²	Q2 2014
GESAMT	137 Mio. Euro	25.070 m²	17.610 m²	-

2.2.2 CO-INVESTMENTS DEUTSCHLAND

WOHNEN

GBW AG

Anfang April konnte PATRIZIA den Erfolg des vergangenen Jahres wiederholen und eine große Transaktion abschließen. PATRIZIA verhandelte und unterzeichnete den Erwerb für das Aktienpaket der BayernLB an der GBW AG in Höhe von 91,36%, welcher über ein von PATRIZIA geführtes Investorenkonsortium angekauft wurde. Zusammen mit zwei weiteren Aktienpaketen hat sich das Konsortium 96,5% der Anteile gesichert. Der dem Ankauf zugrunde gelegte Unternehmenswert betrug 2,453 Mrd. Euro. Der Vertragsabschluss wurde am 27. Mai 2013 vollzogen. Inzwischen wurde auch das Squeeze-Out-Verfahren – die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer Barabfindung – abgeschlossen.

Das Konsortium besteht aus 27 langfristig orientierten Investoren aus dem deutschsprachigen Raum, darunter 9 der 13 Investoren, welche sich bereits am Co-Investment Süddeutsche Wohnen beteiligten. PATRIZIA agiert als Investment- und Asset Manager. In diesem Co-Investment sind 56,5 Mio. Euro Investmentkapital der PATRIZIA gebunden. Die Beteiligungshöhe beträgt 5,1%. Für die Umsetzung der Transaktion erhielt PATRIZIA eine für diese Größenordnung und Komplexität übliche Ankaufgebühr, die im 2. und 3. Quartal 2013 vereinnahmt wurde. Weiterhin erhält PATRIZIA eine laufende Fee für das Asset Management. Neben der Rendite auf das investierte Eigenkapital kann PATRIZIA zusätzlich eine Erfolgsbeteiligung generieren, wenn definierte Renditeziele überschritten werden.

Süddeutsche Wohnen GmbH (Südewo)

In Europas größter Immobilientransaktion des Jahres 2012 hat PATRIZIA die LBBW Immobilien GmbH (Bruttoverkaufspreis 1,435 Mrd. Euro) erworben. Die Süddeutsche Wohnen GmbH verfügte zum 31. Dezember 2013 über rund 20.000 Wohnungen. Der Geschäftsbereich Wohneigentumsverwaltung wurde aus regulatorischen Gründen 2013 an einen strategischen Investor verkauft. Die zentrale Geschäftstätigkeit besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands. Die positive Entwicklung der Immobilienmärkte in Süddeutschland hat sich 2013 nachhaltig bestätigt. Die operative Umsetzung des Business Plans verläuft wie beabsichtigt. PATRIZIA hält selbst einen Anteil von 2,5% bzw. 15 Mio. Euro und agiert als Investment- und Asset Manager.

WohnModul I SICAV-FIS

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

ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die in mehreren Tranchen insgesamt 300 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. Die Beteiligung der PATRIZIA beläuft sich auf rund 9%, dies entspricht derzeit einem gebundenen Kapital von 18,3 Mio. Euro. Wenn das gesamte Eigenkapital abgerufen ist, wird sich die Beteiligung auf 30 Mio. Euro belaufen. Bis zum 31. Dezember 2013 wurden 189 Mio. Euro Eigenkapital abgerufen.

PORTFOLIO DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2013 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten bei Anschaffung	Fläche in m ² bei Anschaffung	Anzahl der Einheiten 31.12.2013	Fläche in m ² 31.12.2013
München	1.702	114.244	1.175	79.482
Kopenhagen	484	39.036	484	39.036
Hamburg	185	15.160	134	11.013
Köln/Düsseldorf	33	3.127	33	3.127
Berlin	54	4.560	27	2.195
GESAMT	2.458	176.127	1.853	134.853

AKTUELLER STATUS DER PROJEKTENTWICKLUNGEN DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2013

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis in Mio. Euro	Verkaufsfähige Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Fertigstellung	PATRIZIA Anteil in %
Augsburg, Provinopark	62	17.021	28.061	Q1 2014 bis Q4 2015, 3 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Belsenpark	59	11.296	7.577	Q2 2014, 2 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Gerresheim	261	73.250	192.893	Q3 2017	13,726
München, Baumkirchen	262	54.500	29.094	Q4 2017, 4 BA ¹	4,545
München, Hofmannstraße	374	81.290	92.890	Q4 2019	9,090
München, Nawiaskystraße	23	6.204	9.523	Q4 2015	9,090
Hamburg, Unter den Linden	152	37.937	106.129	Q2 2015	9,090
Berlin, Alte Jacobstraße	35	8.017	3.779	Q3 2016	9,090
GESAMT	1.228	289.515	469.946	—	—

¹ BA = Bauabschnitte

GEWERBE

PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG

Die PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG ist ein aktiv gemanagtes Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark. Die PATRIZIA Immobilien AG hält an der 2007 gegründeten Gesellschaft eine Beteiligung von 6,25% (7,8 Mio. Euro). Das derzeitige Investitionsvolumen beträgt 321 Mio. Euro und geht aufgrund von Abverkäufen kontinuierlich zurück. So wurden 2013 Immobilien im Wert von 23 Mio. Euro erfolgreich veräußert.

DEIKON

PATRIZIA hat als Partner für einen deutschen institutionellen Investor ein Portfolio mit 86 deutschen Einzelhandelsimmobilien erworben. Der Immobilienkaufpreis betrug rund 178 Mio. Euro. PATRIZIA selbst hält an diesem Co-Investment eine Beteiligung von 5,1%, dies entspricht einem gebundenen Kapital von 5,1 Mio. Euro. Die Fach- und Supermärkte an attraktiven Einzelhandelsstandorten mit rund 133.000 m² vermietbarer Fläche generieren eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 16 Mio. Euro. Die Objekte wurden im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens, in dem sich PATRIZIA erfolgreich durchgesetzt hat, aus der Insolvenzmasse der DEIKON GmbH i.I. erworben.

sono west

Der Frankfurter Projektentwickler OFB plant zusammen mit PATRIZIA in Frankfurt am Main den Neubau eines achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauses. Unter dem Namen »sono west« sollen auf dem etwa 1.900 m² großen Grundstück an der Bockenheimer Landstraße bis Mitte 2015 rund 8.200 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Sono west ist der letzte Bestandteil einer größeren Quartiersentwicklung. Auf dem Gelände hat PATRIZIA bereits neben hochwertigen Mietwohnungen auch sechs Stadtvillen mit Eigentumswohnungen realisiert. An dem Co-Investment sono west hält PATRIZIA 30%. Der Co-Investor wird die kaufmännischen Aufgaben sowie den Vertrieb übernehmen, PATRIZIA zeichnet für die bautechnische Seite der Projektentwicklung verantwortlich.

2.2.3 CO-INVESTMENTS AUSLAND

GEWERBE

Plymouth Sound Holdings LP

Über ihre in London ansässige Tochtergesellschaft PATRIZIA UK (ehemals Tamar Capital Group) hat PATRIZIA gemeinsam mit Oaktree Capital Management L.P. Mitte April 2013 ihr erstes Co-Investment in Großbritannien gegründet und dafür drei Büroimmobilien im Volumen von 32,5 Mio. Euro (27,1 Mio. GBP) erworben. PATRIZIA ist mit 10% (3,5 Mio. Euro) beteiligt und agiert als Asset- und Investmentmanager. Derzeit gibt es in regionalen Märkten in Großbritannien gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset Management im Wert zu steigern.

Winnersh Holdings LP

Im Juli 2013 wurde im Rahmen eines Joint Ventures mit Oaktree Capital Management L.P. der nahe London gelegene Gewerbepark IQ Winnersh für 285 Mio. Euro (245 Mio. GBP) erworben. Das 118.200 m² große Gewerbegebiet umfasst Bürogebäude, Lagerhallen, Rechenzentren sowie Industrie- und Einzelhandelsflächen. Der Kauf umfasst auch vier Hektar angrenzendes Bauland, sodass durch die Erschließung neuer Flächen langfristig Mehrwert geschaffen und der Mieter-Mix erweitert werden kann. Mitte November wurde ein weiteres Objekt namens »100 Berkshire Place« mit einer Fläche von rund 5.000 m² erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf 14,5 Mio. Euro (12,1 Mio. GBP). Die PATRIZIA Beteiligung an Winnersh Holdings LP beläuft sich auf 5% oder gut 3,7 Mio. Euro.

2.2.4 DRITTGESCHÄFT DEUTSCHLAND

WOHNEN & GEWERBE

PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften

Verschiedene PATRIZIA Business Functions sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaften als Dienstleister tätig und generieren darüber Gebühren. Interessenkonflikte zwischen den Fonds untereinander werden durch unterschiedliche Ankaufskriterien für die Immobilien sowie durch voneinander unabhängig agierende Ankaufsteams verhindert. Die Fonds agieren als Bestandshalter und sind für eine erste Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt. Interessenkonflikte mit den Co-Investments werden durch die unterschiedliche Verwertung bzw. Exit-Strategien der Immobilien vermieden.

Die 2007 gegründete **PATRIZIA WohnInvest KAG mbH** investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2013 verwaltete sie sieben Spezialfonds mit einem Zielvolumen von rund 2 Mrd. Euro, von denen rund 1 Mrd. Euro bereits investiert sind. Im Berichtsjahr wurden Immobilien im Volumen von 126 Mio. Euro erworben (beurkundet).

Zum 31. Dezember 2013 verwaltete der Spezialfondsanbieter **PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH** 16 Fonds mit einem Immobilienvermögen von 4,1 Mrd. Euro. Von einem berufsständischen Versorgungswerk wurde 2013 zum einen die Verwaltung eines Sondervermögens mit Eigenkapitalzusagen von 200 Mio. Euro übernommen, zum anderen ein neues Individualmandat mit Eigenkapitalzusagen über 300 Mio. Euro eingeworben. Im Fokus der Investmentstrategie stehen europäische »Core«-Gewerbeobjekte. Für ein überwiegend aus Sparkassen bestehendes Investorenkonsortium wurde ein Portfolio von 36 Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 447.200 m² gekauft. Die Büroimmobilien liegen alle im Bundesland Hessen und sind sehr langfristig an das Land Hessen vermietet. Die Gebäude werden vor allem von Ministerien, Gerichten, der Polizei sowie von den Finanzbehörden genutzt. Das Transaktionsvolumen betrug 850 Mio. Euro. Insgesamt verkaufte oder erwarb die PATRIZIA GewerbeInvest KAG für die gemanagten Fonds Immobilien im Wert von 1,6 Mrd. Euro (Beurkundungen).

PATRIZIA FONDS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH	2.026	951	929¹	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	6.971	3.562	4.102	16
Bausteinfonds	3.500	1.401	1.509	7
Individualfonds	1.471	1.187	1.265	7
Labelfonds	2.000	974	1.328	2
PATRIZIA GESAMT	8.997	4.513	5.031	23

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

Sonstige Asset- und Portfolio-Management-Mandate

Im Rahmen eines weiteren Mandates seitens eines berufsständischen Versorgungswerkes hat PATRIZIA die ersten drei Immobilien für rund 55 Mio. Euro erworben. Der Fonds mit Fokus auf »Value-add« Deutschland ist mit 100 Mio. Euro Eigenkapital ausgestattet. Als Investitionsobjekte kommen Gewerbe- und Wohnimmobilien in guten und sehr guten Lagen, aber auch Immobilien mit Sanierungs-, Neuvermietungs- und Repositionierungsbedarf in Frage. PATRIZIA verantwortet für den Fonds den Ankauf sowie das Asset- und Portfolio Management.

AIFMD-Umsetzung bei PATRIZIA in Deutschland

Die PATRIZIA Immobilien AG hat ein konzernweites Projekt zur Umsetzung der AIFMD aufgesetzt. Mitte Februar 2014 wurden die Lizenzanträge für die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH in Deutschland eingereicht. Diese beiden Anträge befinden sich derzeit in Bearbeitung.

2.2.5 DRITTGESCHÄFT AUSLAND

Übernahme der Tamar Capital Group

Die britische Finanzaufsichtsbehörde hat Ende April 2013 den Erwerb der in London ansässigen Immobilieninvestment- und Asset-Management-Gesellschaft genehmigt. Der Kaufvertrag wurde bereits im Dezember 2012 unterzeichnet. Alle 18 Tamar-Mitarbeiter wurden von PATRIZIA übernommen. Mit ihrer Expertise, die sie auf dem Gebiet der Transaktionen und Vermögensverwaltung im Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien-sektor vorweisen können, werden sie die Marktpräsenz von PATRIZIA in Großbritannien, Irland, Frankreich und Deutschland ausbauen. Darüber hinaus erbringt Tamar derzeit Fondsmanagement-Dienstleistungen für den Tamar European Industrial Fund (TEIF), einen an der Londoner Börse notierten geschlossenen Fonds. Die einzelnen Tamar-Niederlassungen wurden in die PATRIZIA Landesgesellschaften (PATRIZIA UK, PATRIZIA France, PATRIZIA Deutschland) integriert.

PATRIZIA Nordics A/S - Erfolgreicher Kurs fortgesetzt

Nachdem die erste Niederlassung in den Nordics 2011 in Stockholm eröffnet wurde, folgte im Mai 2013 das neue Büro der PATRIZIA Nordics A/S in Kopenhagen. Inzwischen sind dort zwölf Mitarbeiter tätig. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 hat PATRIZIA in Kopenhagen ein Wohnungsportfolio erworben, welches eine Mietfläche von 39.000 m² besitzt und 484 Wohnungen enthält. Zusätzlich wurden Ankäufe von 43 Mio. Euro für den Euro City Residential Fund I sowie für den Fonds SV Europa Direkt getätigt. Damit konnten die Assets under Management der Region Nordics 2013 um rund 90% von 301 Mio. Euro auf 571 Mio. Euro gesteigert werden.

AIFMD-Umsetzung bei PATRIZIA im Ausland

Im Rahmen des konzernweiten Projekts zur Umsetzung der AIFMD wurde im Dezember 2013 der Lizenzantrag für die PATRIZIA Fund Management A/S (Lizenzplattform in Dänemark) eingereicht. Dieser Antrag befindet sich derzeit in Bearbeitung. Der Lizenzantrag für Luxemburg wird aktuell vorbereitet und wird in den nächsten Wochen eingereicht.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Auch das Geschäftsjahr 2013 stand im Zeichen der Expansion. Die **Assets under Management** stiegen um 4,9 Mrd. Euro auf rund 12 Mrd. Euro. Wesentlich dazu beigetragen hat der Erwerb der GBW AG durch das von PATRIZIA geführte Konsortium. Das **operative Ergebnis** lag mit 38,1 Mio. Euro in der zum Jahresende prognostizierten Spanne von 38 bis 41 Mio. Euro. Die liquiden Mittel sowie die Aufnahme von zwei Schulscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro ermöglichten uns, weitere Co-Investments einzugehen. Mit fortschreitendem Abverkauf unserer Immobilienbestände und der einhergehenden Tilgung der Bankverbindlichkeiten verkürzte sich die Konzernbilanz erwartungsgemäß. Insgesamt entwickelte sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage weiterhin positiv.

2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

DIE WESENTLICHEN POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG IM ÜBERBLICK

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	217.398	229.238	-5,2
Gesamtleistung	207.878	196.111	6,0
EBITDA	24.856	49.280	-49,6
EBIT	18.749	44.739	-58,1
EBT	39.599	28.621	38,4
Operatives Ergebnis ¹	38.119	43.892	-13,2
Konzernjahresüberschuss	37.168	25.455	46,0

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

Deutlicher Zuwachs im Dienstleistungsgeschäft

Der **Konzernumsatz** sank 2013 um 5,2% auf 217,4 Mio. Euro (2012: 229,2 Mio. Euro). Dies liegt zum einen daran, dass 54,9% der veräußerten Einheiten dem langfristigen Vermögen entstammen, deren Verkaufspreise über 169,4 Mio. Euro gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden (Vorjahr: 178,3 Mio. Euro). Diese Umsatzveränderung ist im Wesentlichen den rückläufigen Kaufpreiserlösen aus dem Vorratsvermögen geschuldet (-24,5% gegenüber Vorjahr). Gegenläufig konnten die Umsätze aus dem Dienstleistungsgeschäft um 40,9% auf 94,8 Mio. Euro deutlich gesteigert werden.

Die **Vorräte** lieferten demnach nur noch 45,1% des Transaktionsvolumens (bezogen auf verkaufte Einheiten). Der in der Wohnungsprivatisierung erzielte Umsatz aus Vorräten ging von 83,8 Mio. Euro auf 54,8 Mio. Euro zurück (-34,6%), während die Verkaufserlöse aus Blockverkäufen von 22,5 Mio. Euro auf 25,5 Mio. Euro stiegen (+13,5%). Durch den Verkauf von rund 29% unseres Immobilienbestands (rund 116.000 m²) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen Mieteinnahmen einen deutlichen Rückgang um 28,2% auf 30,7 Mio. Euro. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio blieb mit 7,57 Euro annähernd stabil (31. Dezember 2012: 7,67 Euro/m²). Die Erlöse aus Co-Investments betrugen 39,2 Mio. Euro (+35,9%; Vorjahr: 28,9 Mio. Euro), während die Erlöse aus Drittgeschäft auf 55,6 Mio. Euro stiegen (+44,6%; Vorjahr: 38,5 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

KONZERNUMSATZ

	2013 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2013 in %	2012 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	54.763	25,2	83.772	-34,6
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	25.491	11,7	22.462	13,5
Mieterlöse	30.699	14,1	42.744	-28,2
Erlöse aus Co-Investments	39.226	18,0	28.871	35,9
Erlöse aus Drittgeschäft	55.609	25,6	38.456	44,6
Sonstiges ²	11.609	5,4	12.933	-10,2
GESAMT	217.398	100	229.238	-5,2

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

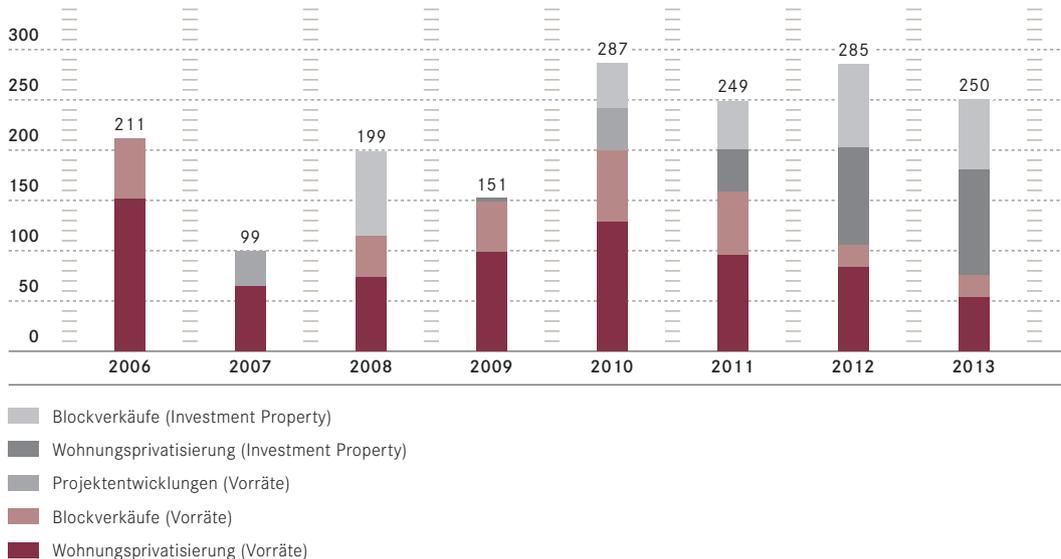
Die **Umsatzerlöse** sind bei PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position **»Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien«** ausgewiesen. Kaufpreiseingänge von 169,4 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 150,3 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Ertrag in Höhe von 19,1 Mio. Euro (Bruttomarge: 11,3%). Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007–2013 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und in der neuen Darstellung des operativen Ergebnisses sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend sichtbar werden.

KAUFPREISERLÖSE

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Verkaufserlöse aus Vorräten	80.254	106.234	-24,5
Privatisierung	54.763	83.772	-34,6
Blockverkäufe	25.491	22.462	13,5
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	169.428	178.325	-5,0
Privatisierung	96.691	96.525	0,2
Blockverkäufe	72.737	81.800	-11,1
GESAMT	249.682	284.559	-12,3

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen. In die Gewinn-und-Verlust-Rechnung fließt stattdessen der Rohertrag ein.

VERKAUFSVOLUMEN 2006-2013 (IN MIO. EUR)



Die Bestandsminderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf -36,7 Mio. Euro und reduzierten sich durch die geringeren Verkäufe aus Vorräten deutlich (2012: -61,6 Mio. Euro). Kaufpreiseingängen von 80,3 Mio. Euro (2012: 106,2 Mio. Euro) stehen Buchwertabgänge in Höhe von -68,8 Mio. Euro (2012: -85,2 Mio. Euro) gegenüber, was einer Bruttomarge von 14,3% entspricht (2012: 19,8%). Aktivierungen in Höhe von 32,1 Mio. Euro (2012: 23,6 Mio. Euro) wirkten bestandserhöhend. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

Hohe Investitionen in unser Portfolio

Vorwiegend höhere Baukosten in der Projektentwicklung (21,4 Mio. Euro) bewirkten, dass der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 7,9% auf 58,3 Mio. Euro zunahm (2012: 54,0 Mio. Euro). In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand wurden 22,5 Mio. Euro investiert (2012: 15,0 Mio. Euro), von denen 12,0 Mio. Euro (2012: 8,4 Mio. Euro) aktiviert wurden. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien werden in der Regel aktiviert. Laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) fielen mit Abnahme der Portfoliogröße in Summe geringer aus (2013: 2,3 Mio. Euro, Vorjahr: 2,8 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2013 von rund 351.300 m² so ergeben sich jährliche Renovierungs- und Umbaukosten von 44,58 Euro/m² (2012: 31,38 Euro/m²) und für laufende Instandhaltung von 6,51 Euro/m² (2012: 5,81 Euro/m²). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.

Steigerung der Mitarbeiter im Konzern um 22 %

Der Personalstand erhöhte sich im Jahresdurchschnitt von 529 auf 647 Mitarbeiter. Die gestiegenen **Personalaufwendungen** belaufen sich im Geschäftsjahr 2013 auf 65,7 Mio. Euro (+38,2%). Diese resultieren aus den vorgenommenen Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland sowie aus höheren Vertriebsprovisionen aufgrund von besser als erwarteten Verkäufen. Die Rückstellung für die festzustellende variable Gehaltskomponente des Vorstands und der Managing Directors zum Stichtag fiel unter anderem aufgrund des gestiegenen Börsenkurses höher als im Vorjahr aus. Zur Vergütung des Vorstands verweisen wir auf den Vergütungsbericht unter Punkt 3.2 dieses Lageberichts sowie auf Punkt 9.4 des Konzernanhangs.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** schlugen mit 59,0 Mio. Euro zu Buche. Ein Großteil der höheren Aufwendungen im Geschäftsjahr 2013 entfällt auf die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Weitere Kosten entstanden durch die Integration der Tamar Capital Group. Auch Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten Transaktionen, welche an die Investmentvehikel weiterbelastet wurden, sowie »Broken Deal Costs« für nicht zustande gekommene Transaktionen sind in dieser Position enthalten. Des Weiteren sind Aufwendungen für die Umsetzung der AIFMD und Kosten in Verbindung mit der Umorganisation enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Betriebsaufwendungen	11.507	9.031	27,4
Verwaltungsaufwendungen	15.558	12.660	22,9
Vertriebsaufwendungen	22.444	17.456	28,6
Übrige Aufwendungen	9.483	6.121	54,9
GESAMT	58.992	45.268	30,3

Ebenfalls sind die Komponenten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter Punkt 6.7 des Konzernanhangs aufgelistet.

Infolge der oben genannten Effekte ging das **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** im Berichtsjahr um 58,1 % auf 18,7 Mio. Euro zurück (2012: 44,7 Mio. Euro).

Finanzaufwand sinkt um 7 %

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften 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. Je nach Veränderung des Zinsniveaus wird die Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis erfasst. Sie hat keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA, verursacht aber mitunter starke Ergebnisschwankungen. Die Zinssicherungsgeschäfte, die uns zum 31. Dezember 2013 einen festen Zinssatz von durchschnittlich 4,01 % p. a. garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios (als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) abgeschlossen. Bei PATRIZIA übersteigt das abgesicherte Volumen inzwischen die tatsächliche Darlehenshöhe bei weitem, wobei zum 31. Januar 2014 die Zinssicherungsgeschäfte größtenteils ausgelaufen sind und somit bereits im 1. Quartal 2014 eine deutliche Verringerung der Finanzaufwendungen erreicht wird. Das restliche Zinssicherungsvolumen läuft zum 30. Juni 2014 aus, sodass sich unsere Finanzaufwendungen nochmals reduzieren. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) beliefen sich 2013 auf 7,06 % der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten (2012: 5,29 %). Dies ist darin begründet, dass das Finanzergebnis aktuell noch mit hohen Zinssicherungskosten belastet ist. Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** (zahlungswirksamer Zinsaufwand für Bankdarlehen plus Aufwand für Zinssicherung) verbesserte sich von -33,4 Mio. Euro auf -31,0 Mio. Euro (+7,1 %).

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL 2013

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Wertänderung Derivate	4.894	4.874	4.666	5.091	19.525	11.028	77,0

Beteiligungsergebnis steigt durch GBW Anteil

Der Einfluss der **Erträge aus Beteiligungen** auf das Konzernergebnis steigt mit zunehmender Anzahl der Co-Investments. Aus den Co-Investments Südewo und GBW AG generierte PATRIZIA Erträge in Höhe von 32,1 Mio. Euro (2012: 6,6 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem seit 2013 neuen Co-Investment der GBW AG (14,4 Mio. Euro) sowie aus dem Ganzjahreseffekt der Südewo (17,6 Mio. Euro). Die Einnahmen aus dem Co-Investment der **GBW AG** setzen sich zusammen aus der anteiligen Vorabgewinnausschüttung für 2013 in Höhe von 5,6 Mio. Euro, der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 4,2 Mio. Euro sowie der Performance Fee in Höhe von 4,6 Mio. Euro. Das Co-Investment **Südewo** generierte neben der Vorabgewinnausschüttung für 2013 in Höhe von 7,3 Mio. Euro und der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 1,7 Mio. Euro auch eine Erfolgprämie für die beiden Geschäftsjahre 2012 und 2013 von 8,6 Mio. Euro. Das **Co-Investment WohnModul I** lieferte ein Ergebnis von 0,7 Mio. Euro nach 0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich jedoch weitgehend noch in der Entwicklungsphase befinden. Die Ergebnisse aus den Co-Investments sowie das verbesserte Finanzergebnis führten dazu, dass das Vorsteuerergebnis (EBT) um 38,4% zulegte.

Das operative Ergebnis spiegelt die Ertragskraft der PATRIZIA wider

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 39,6 Mio. Euro, nach 28,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum operativen Ergebnis erfolgt über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile und Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Des Weiteren werden Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge, unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie das Währungsergebnis eliminiert. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** von 38,1 Mio. Euro (2012: 43,9 Mio. Euro). Die Herkunft der Erträge betrachtet, erwirtschaftete das Segment Management Services 2013 80% des operativen Ergebnisses (2012: 52%). Unser Ziel war ein Anteil des Dienstleistungsgeschäfts von mindestens zwei Dritteln und wurde somit mehr als erreicht.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN 2013

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2013 in TEUR	2012 in TEUR
EBIT	2.509	5.326	4.674	6.240	18.749	44.739
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge ¹	492	650	649	775	2.566	1.968
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-17	-17	-18
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.824	3.154	2.340	3.745	15.063	23.568
Bereinigtes EBIT	8.825	9.130	7.663	10.743	36.361	70.257
Erträge aus Beteiligungen	6.528	9.305	0	16.289	32.122	6.557
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	0	646	12	658	455
Finanzergebnis	-2.807	-3.074	-3.107	-2.916	-11.904	-23.130
Wertänderung Derivate	-4.894	-4.874	-4.666	-5.091	-19.525	-11.028
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	433	433	781
Währungsergebnis	0	0	-15	-11	-26	0
OPERATIVES ERGEBNIS	7.652	10.487	521	19.459	38.119	43.892

¹ Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH und der Tamar Capital Group Ltd. übergegangen sind.

Aus den bisher vorgenommenen Aufwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von 2007–2012 insgesamt 38,7 Mio. Euro realisiert. Im Geschäftsjahr 2013 betragen die realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 15,1 Mio. Euro. In den kommenden Jahren erwarten wir noch einen Ergebnisbeitrag von rund 16 Mio. Euro, der wesentlich im Jahr 2015 realisiert werden wird.

Operative Realisierung der Marktwertänderungen seit der ersten Aufwertung im Detail:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamt
Wertänderung Investment Property	69.477	0	0	325	3	18	17	69.840
Realisierte Wertänderung der Investment Property	0	3.179	304	-353	12.042	23.568	15.063	53.803
Kumulierter Saldo aus Marktwert- änderungen und operativer Realisierung	69.477	66.298	65.994	66.672	54.633	31.083	16.037	16.037

Konzernjahresüberschuss stieg um 46 %

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 37,2 Mio. Euro (2012: 25,5 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von 0,40 Euro auf 0,59 Euro.

2.3.3 FINANZLAGE DES KONZERNES

KAPITALSTRUKTUR

Schuldscheindarlehen neu aufgenommen

2013 wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77 Mio. Euro bei einem institutionellen Investor aus dem Kreis der PATRIZIA Immobilieninvestoren aufgenommen. Die Darlehen mit einer Restlaufzeit von 2,5 und 4,5 Jahren werden zu 4,5% bzw. 4,65% verzinst und sind unsererseits vorzeitig rückzahlbar. Der Ausweis erfolgt unter der Bilanzposition Langfristige Verbindlichkeiten.

Der Verkauf von Immobilien ist stets mit der Tilgung von Bankdarlehen, welche inzwischen komplett als kurzfristig klassifiziert sind, verbunden. Die Kredite verringerten sich um 199,4 Mio. Euro bzw. 38,3% auf 321,6 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro erfolgt jedoch erst im Geschäftsjahr 2014. Deshalb unterschritt die Verschuldung inklusive der beiden Schuldscheindarlehen erst Anfang Februar 2014 die Marke von 350 Mio. Euro. Die verbleibenden Zins-sicherungen laufen zum Großteil zum 1. Januar 2014 aus, der Rest Mitte des Jahres, sodass im Anschluss die Darlehen zumeist ungesichert auf Basis des 1- bzw. 3-Monats-Euribors laufen. In diesem Zusammenhang werden sich unsere Finanzaufwendungen künftig deutlich reduzieren. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt.

Eigenkapitalquote steigt um 6,5 Prozentpunkte

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den im Vorjahr einbehaltenen Konzernjahresüberschuss auf 374,5 Mio. Euro. Angestrebt hatten wir eine Eigenkapitalquote von 45%, die wir mit 41,9% nahezu erreicht haben (31. Dezember 2012: 35,4%). In den Folgejahren rechnen wir mit einem stabilen bis steigenden Eigenkapital, sodass bei verringerter Bilanzsumme die Eigenkapitalquote weiter zulegen wird. Unser neues Ziel ist eine Steigerung der Eigenkapitalquote auf 80-90% bis Ende 2015.

INVESTITIONEN

Neben Investitionen für bauliche Maßnahmen in unseren Bestand und unsere Projektentwicklungen, die im Wesentlichen im Materialaufwand erfasst sind, haben wir unsere liquiden Mittel insbesondere für neue Co-Investments eingesetzt. 2013 wurden fünf neue Co-Investments eingegangen, die 75,7 Mio. Euro Eigenkapital binden. Eine Übersicht sämtlicher Beteiligungen ist der Tabelle PATRIZIA Kapitalallokation unter Punkt 2.3.4 Vermögenslage des Konzerns zu entnehmen.

LIQUIDITÄT

Liquiditätsanalyse

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2013 bestanden Kreditvereinbarungen mit neun deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unserem bisherigen Geschäftsmodell führen wir Darlehen je nach Verkaufsstand der finanzierten Immobilien zurück. Bei Veräußerung der Objekte bzw. der einzelnen Einheiten fließen bis zu ca. 83% des Verkaufserlöses in die Tilgung.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des PATRIZIA Konzerns 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 und die Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern neben Bankdarlehen und zwei Schuldscheinen die Deckung des Finanzbedarfs. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

2.3.4 VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	892.715	951.553	-6,2
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	374.481	336.387	11,3
Eigenkapitalquote	41,9 %	35,4 %	6,5 PP
Bankdarlehen	321.634	521.054	-38,3
- Liquide Mittel	105.536	38.135	> 100
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	0	-
= Nettoverschuldung	293.098	482.919	-39,3
Immobilienvermögen ¹	538.920	720.024	-25,2
Loan to Value ²	59,7 %	72,4 %	-12,7 PP
Net Gearing ³	78,6 %	144,2 %	-65,6 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität ⁴	10,7 %	13,6 %	-2,9 PP

¹ 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.

² Verhältnis Bankdarlehen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

³ Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

⁴ Verhältnis aus operativem Ergebnis und durchschnittlichem Eigenkapital

PP = Prozentpunkte

Immobilienverkäufe führen zu einer verkürzten Bilanz

Der PATRIZIA Konzern wies zum 31. Dezember 2013 eine **Konzern-Bilanzsumme** von 892,7 Mio. Euro aus. Das sind 58,8 Mio. Euro weniger als Ende 2012. Auf der Aktivseite hat sich der Immobilienbestand um 181,1 Mio. Euro verringert. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet (229,7 Mio. Euro). Wie sich gezeigt hat, wurden die im Berichtsjahr veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Gewinn veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den **Vorräten** bilanziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (309,2 Mio. Euro). In dieser Position werden auch unsere eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt, Hamburg und Köln abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 93,0 Mio. Euro.

Die Konzernbilanz des PATRIZIA Konzerns wird sich weiter verkürzen. Der vollständige Abverkauf der Immobilien wird durch den nicht finanzierten Aufbau von Beteiligungen nicht ausgeglichen werden. Die verschiedenen Beteiligungen erhöhten sich um insgesamt 64,2 Mio. Euro und haben sich nahezu verdreifacht. Hinzu kamen im Geschäftsjahr 2013 die Co-Investments DEIKON, GBW AG, Plymouth Sound Holdings LP, sono west sowie Winnersh Holdings LP.

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31.12.2013

in Mio. Euro	Assets under Management	Investmentkapital	Beteiligung in %
Eigeninvestments	6.169	266,2	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte ¹	539	220,9	100
Operative Gesellschaften ²	5.630	45,3	100
Co-Investments	5.602	119,2	
Wohnen	4.695	92,2	
GBW AG	2.600	56,5	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.514	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	538	18,3	9,09
Sonstige	43	2,4	10
Gewerbe Deutschland	565	19,8	
PATROffice	321	7,8	6,25
sono west	58	7,0	30
Deikon	186	5,1	5,1
Gewerbe Ausland	342	7,1	
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	33	3,5	10
Winnersh Holdings LP (UK)	309	3,7	5
Gebundenes Investmentkapital	11.771	385,4	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	66,1	-
Gesamtes Investmentkapital	11.771	451,5	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	374,5	-

¹ Inkl. Projektentwicklungen

² Inkl. PATRIZIA WohnInvest KAG mbH, PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, PATRIZIA UK, PATRIZIA Nordics

Konzern-Kapitalflussrechnung

Aus der **laufenden Geschäftstätigkeit** sind im Berichtsjahr 179,8 Mio. Euro zugeflossen (2012: 32,9 Mio. Euro). Der **Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit** lag wegen der Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen in Höhe von 87,0 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (2012: 145,8 Mio. Euro). Das Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite **Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit**, da wie bereits 2012 deutlich mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 67,4 Mio. Euro (2012: 6,3 Mio. Euro) und verbesserte die flüssigen Mittel von 38,1 Mio. Euro Ende 2012 auf 105,5 Mio. Euro zum 31. Dezember 2013.

KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2013

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	179.788	32.855	> 100
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	87.046	145.755	-40,3
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-199.433	-172.303	15,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	67.401	6.307	> 100
Liquide Mittel 01.01.	38.135	31.828	19,8
Liquide Mittel 31.12.	105.536	38.135	> 100

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert der Immobilien abzüglich der Netto-Finanzverbindlichkeiten dar. Bei PATRIZIA werden Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. 2013 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 11,3% bzw. 14,3% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der Geschäftsbereich Management Services, der auf Jahressicht 80% zum operativen Ergebnis beitrug, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Da der NAV nur ein Teilsegment der PATRIZIA repräsentiert, halten wir die Bewertung des Konzerns anhand dieser Kennzahl nicht für sinnvoll.

BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2009 in TEUR	31.12.2010 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	31.12.2013 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	657.320	614.945	532.321	374.104	229.717
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	13	8	18	0	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	6.809	15.810	18.295
Beteiligungen	3.090	3.090	3.134	18.407	80.074
Vorräte ²	676.008	510.438	407.529	345.920	309.203
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29.428	10.282	48.735 ^{3,4}	92.013 ^{3,4}	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	70.537	43.690 ³	50.330 ³	105.536
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	-77.000 ⁴
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-13.116	-17.008	-16.354 ^{3,4}	-25.876 ^{3,4}	-75.759
Abzgl. Bankdarlehen	-1.070.207	-841.380	-673.752 ³	-521.054	-321.634
NAV	338.719	350.912	352.130	349.654	350.694
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	57.343.000	63.077.300
NAV/AKTIE (EURO)	6,50	6,73	6,75	6,10	5,56

¹ Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) 2013: 11,3%

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 2013: 14,3%

³ Werte ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, Ankaufsdarlehen eliminiert (betrifft 2011) und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht (betrifft 2011 und 2012)

⁴ Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

2.3.5 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 Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 13,4 Mio. Euro (2012: 12,8 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2013 wurde diese Umlage erhöht. Zur Umsatzsteigerung beigetragen haben auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen. Provisionserlöse werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die Muttergesellschaft höhere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften sowie der Co-Investments erwirtschaftet wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 34,0% auf 19,8 Mio. Euro (2012: 14,8 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 178 auf 213 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 206 auf 242 Personen zunahm. Der Materialaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen schlugen mit einem Plus von 17,8% zu Buche (19,6 Mio. Euro). Die Verwaltungsaufwendungen wurden 2013 durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums und der neuen Niederlassungen sowie Aufwendungen für Due-Diligence-Prozesse belastet. Das Zinsergebnis verschlechterte sich um 2,3 Mio. Euro auf 3,6 Mio. Euro. Das Ergebnis der

Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen liegt über dem Niveau des Vorjahres und summierte sich auf 48,6 Mio. Euro (2012: 27,9 Mio. Euro, +74,0%). Die Erträge aus Beteiligungen haben sich sogar um 62,7% auf 1,8 Mio. Euro verbessert. Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013 von 25,5 Mio. Euro (2012: 13,4 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 64,4 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 89,9 Mio. Euro, eine Steigerung um 39,7% im Vergleich zum Vorjahr (64,4 Mio. Euro).

Die gute Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG wird sich im Geschäftsjahr 2014 fortsetzen. Gemäß der Erwartung an das Konzernergebnis 2014 werden sich die Ergebnisse aus den Beteiligungen und den Ergebnisabführungsverträgen weiter verbessern. Vor dem Hintergrund der erfolgten Kapazitätsanpassung im Zusammenhang mit dem Wachstum und der Umorganisation der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2013 gehen wir für 2014 von keiner wesentlichen Kostensteigerung über die Ganzjahreseffekte 2013 aus. Das Eigenkapital vor Gewinnverwendung wird sich weiterhin positiv entwickeln. Die Verschuldung wird sich gegebenenfalls temporär erhöhen, sofern im Rahmen von Investments Zwischenfinanzierungen notwendig werden sollten.

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR
Anlagevermögen	250.321	190.652
Umlaufvermögen	216.564	171.901
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	518	665
BILANZSUMME AKTIVA	467.402	363.217
Eigenkapital	364.964	339.420
Rückstellungen	11.109	9.845
Verbindlichkeiten	91.330	13.952
BILANZSUMME PASSIVA	467.402	363.217

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

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Umsatzerlöse	13.423	12.772	5,1
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	1.341	2.405	-44,2
Materialaufwand	-1.780	-3.391	-47,5
Personalaufwand	-19.779	-14.760	34,0
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.090	-15.631	34,9
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	50.428	29.057	73,5
Zinsergebnis	3.589	5.937	-39,5
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	26.133	16.388	59,5
Steuern	-590	-2.990	-80,3
Jahresüberschuss	25.543	13.399	90,6
Gewinnvortrag	64.382	50.984	26,3
BILANZGEWINN	89.926	64.382	39,7

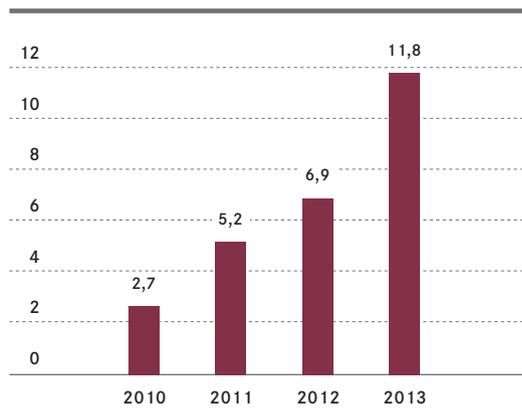
2.3.6 FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

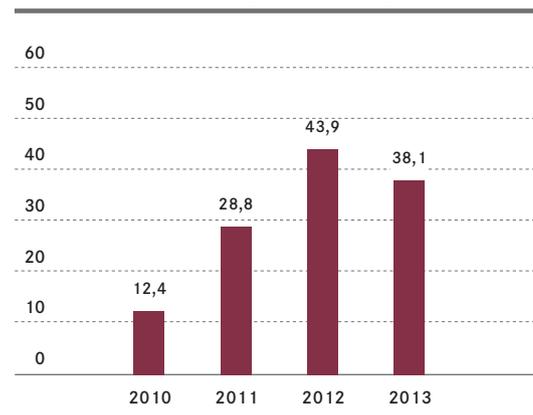
Um die Unternehmensziele zu erreichen, nutzt PATRIZIA verschiedene Kennzahlen zur Steuerung des Konzerns. Als zentrale Größen wurden dauerhaft die **Assets under Management** und das **operative Ergebnis** definiert. Mit sich stetig verbessernden Werten in den vergangenen Geschäftsjahren spielen die **Verschuldung** sowie die **Eigenkapitalquote** nur noch eine untergeordnete Rolle, da die Finanzierung des Konzerns solide gesichert ist. Auch die Bedeutung der **Verkaufsmargen** nimmt mit zunehmendem Verkauf des Eigenbestands weiter ab.

Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren im Überblick:

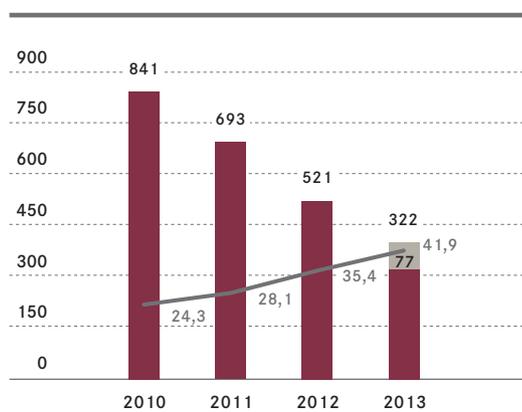
ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



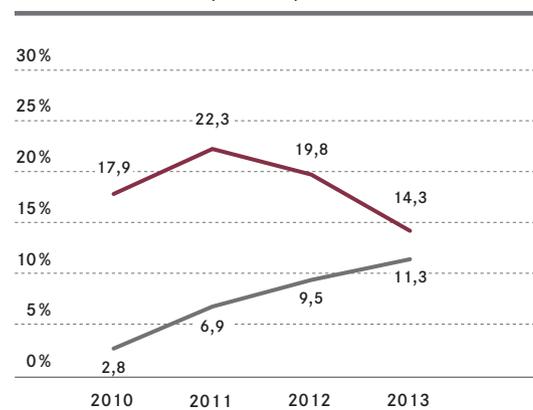
OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)



BANKDARLEHEN UND EIGENKAPITALQUOTE ZUM 31.12.



VERKAUFSMARGEN (BRUTTO)



■ Schuldscheindarlehen (in Mio. Euro)

■ Bankdarlehen (in Mio. Euro)

■ Eigenkapitalquote (in %)

■ Vorräte

■ Investment Property

Für das Geschäftsjahr 2013 prognostizierte Werte, Ist-Werte 2013 und neue Zielgrößen 2014 im Überblick:

	Prognose 2013	Ist-Werte 2013	Prognose 2014
Assets under Management	Wachstum von 1 Mrd. Euro	Wachstum von 4,9 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro
Operatives Ergebnis	47–49 Mio. Euro	38,1 Mio. Euro	mind. 50 Mio. Euro
Verschuldung	350 Mio. Euro ¹	399 Mio. Euro ^{1,2}	180 Mio. Euro ¹
Eigenkapitalquote	45 %	41,9 %	steigend auf 80–90% Ende 2015

¹ Inkl. 77 Mio. Euro Schuldscheindarlehen

² Zielwert wurde nicht erreicht, da für einige Objekte zwar der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) vollzogen wurde, der Kaufpreiseingang jedoch 2014 erfolgt, was sich in der Bilanzposition Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 82,3 Mio. Euro widerspiegelt.

Assets under Management

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde seitens des PATRIZIA Vorstands ein Anstieg des Immobilienvermögens von 1 Mrd. Euro prognostiziert. Tatsächlich erhöhte sich das zu verwaltende Vermögen von 6,9 Mrd. Euro auf 11,8 Mrd. Euro. Für 2014 rechnen wir mit einem Wachstum der Assets under Management von 2 Mrd. Euro. Dies entspricht dem Saldo aus An- und Verkäufen der beiden Kapitalanlagegesellschaften und der Co-Investments sowie dem fortzuführenden Abverkauf des Eigenbestands. Des Weiteren berücksichtigt dieser Mittelwert ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro. Auch für die Folgejahre ist es unser Bestreben, das zu betreuende Immobilienvermögen kontinuierlich auszuweiten.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Der Ausblick für 2013 sah eine Spanne von 47-49 Mio. Euro vor. Im Dezember 2013 wurde diese Zielgröße auf 38-41 Mio. Euro reduziert. Hintergrund waren niedrigere als geplante Einnahmen verbunden mit mehreren Einmaleffekten auf der Ausgaben-seite, die nur teilweise durch Zusatzgeschäfte kompensiert werden konnten. Realisiert wurden 38,1 Mio. Euro. Für das Jahr 2014 geht der PATRIZIA Vorstand von einem operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro aus.

Verschuldung

Für das Jahresende 2013 wurde eine Verschuldung von 350 Mio. Euro in Aussicht gestellt, wovon rund 270 Mio. Euro (292 Mio. Euro Darlehen abzüglich 22 Mio. Euro erhaltene Kaufpreisanzahlungen) auf Bank- und knapp 80 Mio. Euro auf zwei Schuldscheindarlehen entfallen sollten. Zum 31. Dezember 2013 setzt sich die Verschuldung vergleichbar aus 300 Mio. Euro Bank- (322 Mio. Euro Darlehen abzüglich 22 Mio. Euro erhaltene Kaufpreisanzahlungen) sowie 77 Mio. Euro Schuldscheinen zusammen. Zum Bilanzstichtag wurde der Zielwert bei den Bankdarlehen daher nicht ganz erreicht. Zu beachten ist jedoch, dass der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014 erfolgt. Die Verschuldung unterschritt deshalb Anfang Februar 2014 die Marke von 350 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir eine Reduzierung auf 180 Mio. Euro, wovon rund 100 Mio. Euro den Bankdarlehen und knapp 80 Mio. Euro den Schuldscheindarlehen zuzurechnen sind.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Unternehmerische Verantwortung

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt nach wie vor verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich der Förderung von Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichtet haben. 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. Entsprechend ihrer Nachhaltigkeitsstrategie wird PATRIZIA in den kommenden Jahren an ihren gesetzten Zielen arbeiten, welche im Corporate Responsibility Report im Detail aufgeführt sind.

Property Management erneut TÜV-zertifiziert

Der Bereich Property Management der PATRIZIA Deutschland GmbH ist vom TÜV Nord erneut nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert worden. Seit 2007 finden im Dreijahresrhythmus Rezertifizierungsaudits statt (zuletzt 2012), Überwachungsaudits werden jährlich durchgeführt. Die Zertifizierung gilt für die Standorte Augsburg, Berlin, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Des Weiteren setzt das PATRIZIA Property Management bei der Versorgung des verwalteten Bestands vermehrt auf Ökostrom aus einheimischen Quellen, den wir bei fast allen Anbietern zu annähernd gleichen Konditionen wie für herkömmlich erzeugte elektrische Energie erhalten. Über die regelmäßige Neuverhandlung von Rahmenverträgen werden für die Mieter und Eigentümer auch in Sachen Erdgasversorgung, Gebäudeversicherung, Messdienstleistungen oder Trinkwasseruntersuchungen oft günstigere Konditionen erzielt.

Nachhaltigkeitszertifikate für Projektentwicklungen

Der Bereich Real Estate Development, der die Erstellung von Neubauprojekten umfasst, ist fester Bestandteil der Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA, die sich als eines der ersten Immobilienunternehmen in Deutschland an der Gründung des Labels »Neubau Wohnen« der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beteiligt hat. In diesem Rahmen steuerte PATRIZIA nicht nur wichtiges Fachwissen bei, um die Entwicklung dieses neuen Zertifizierungssystems voranzutreiben, sondern ist auch bereits im Jahr 2010 dazu übergegangen, sämtliche eigenen Neubauprojektentwicklungen konsequent zur Zertifizierung bei der DGNB einzureichen. So wurden die Projekte Provinopark in Augsburg, Belsenpark in Düsseldorf sowie Friedrich-Karl-Terrassen in Köln jeweils mit dem DGNB-Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet. Für das Projekt Stadtvillen VERO in Frankfurt erhielt PATRIZIA sogar das Vorzertifikat in Gold. Die klare Absicht von PATRIZIA ist es, für jede künftige Projektentwicklung ein Vorzertifikat zu erhalten. Zu den maßgeblichen Grundsätzen der PATRIZIA Projektentwicklungen gehört, zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden und sich bei der Auswahl von Projektstandorten auf innerstädtische Flächen zu fokussieren, die kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz ermöglichen.

Nachhaltige Aspekte begegnen uns auch beim PATRIZIA Reisemanagement. Prinzipiell ist das Verkehrsmittel zu nutzen, mit dem das Reiseziel auf die wirtschaftlichste und umweltschonendste Weise erreicht werden kann, wobei öffentliche Verkehrsmittel vorrangig zu nutzen sind.

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 acht PATRIZIA Kinderhäuser in Deutschland, Afrika und Asien realisiert. Die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung trägt sich vollständig durch ehrenamtliche Mitarbeiter inner- und außerhalb der Organisation. Alle anfallenden Verwaltungskosten werden durch PATRIZIA und Sponsoren übernommen, sodass alle eingehenden Spenden zu 100 % direkt an die Hilfsprojekte weitergegeben werden können.

Darüber hinausgehende Informationen können dem Nachhaltigkeitsbericht der PATRIZIA entnommen werden, welcher im Geschäftsjahr 2013 erstmals veröffentlicht wurde. PATRIZIA erfüllt darin die Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI), welche am 23. September 2013 offiziell bestätigt wurden.

Mitarbeiter

Zum Jahresende 2013 beschäftigte der PATRIZIA Konzern 712 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 586 Mitarbeiter, +21,5%). Davon waren 42 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 63 Mitarbeiter in Teilzeit. Mittlerweile sind 40 Mitarbeiter (Vorjahr: 8) in den PATRIZIA Auslandsniederlassungen in Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden tätig. Der Stellenaufbau resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Assets unter Management verbunden mit dem Ausbau der europaweiten Präsenz. Ab 2014 wird die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland weitestgehend stabil bleiben, während im Ausland noch Stellen zu besetzen sind. Im Jahresdurchschnitt waren 647 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2012: 529 Mitarbeiter, +22,3%), darunter 34 Auszubildende und 59 Teilzeitkräfte. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 688 aktive Mitarbeiter (2012: 532, +29,3%).

Das Durchschnittsalter der PATRIZIA Mitarbeiter beträgt ohne die Auszubildenden 39 Jahre (inklusive Europa). Aufgrund des Wachstums haben wir die Anzahl der Auszubildenden und Studenten von 35 im Jahr 2012 auf 42 im Berichtsjahr nochmals erhöht. Aktuell beträgt die Ausbildungsquote 6%, mittelfristig streben wir über 7% an. Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen in Deutschland beträgt 48% zu 52%, der in Teilzeit beschäftigten 13% zu 87%. Mit insgesamt 55% der Mitarbeiter ist die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) waren europaweit im Berichtsjahr 13% Frauen beschäftigt, innerhalb der Führungskräfte waren 23% im Konzern weiblich. Zur besseren Vereinbarung von Familie und Beruf bietet PATRIZIA seit Jahren verschiedenste Teilzeitmodelle an.

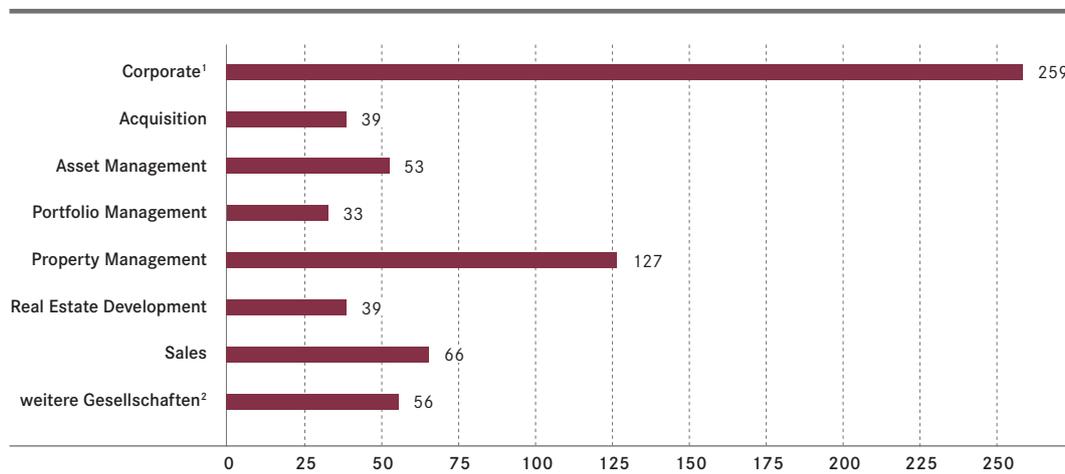
Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt aufgrund des starken Mitarbeiteraufbaus – exklusive der Auszubildenden in Europa – rund vier Jahre. Wir legen Wert darauf, unseren Führungsnachwuchs nach Möglichkeit aus den eigenen Reihen zu besetzen. 2013 wurden trotz europaweiten Wachstums und Standorten im ganzen Bundesgebiet von den insgesamt 17 Führungspositionen 6 mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Zusätzlich fanden im Berichtsjahr durch umfangreiche Weiterentwicklung 24 interne Wechsel statt. Die interne PATRIZIA Akademie bietet unternehmensspezifische Weiterbildungen an und setzt unter anderem PATRIZIA eigene Experten als Trainer ein. Elf verschiedene Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, Persönliche und soziale Kompetenz sowie Internationale Kompetenz verzeichneten bereits 1.300 Teilnehmer im ersten und zweiten Jahr der Gründung.

Seit 2010 wird jährlich eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, seit November 2012 nimmt PATRIZIA auch an dem öffentlichen Wettbewerb »Deutschlands Beste Arbeitgeber« des Kölner Instituts »Great Place to Work« teil. Eine Beteiligung von etwa 91 % der Mitarbeiter im Berichtsjahr unterstreicht das nachhaltige Interesse und die Glaubwürdigkeit des Managements in die Wirksamkeit dieses Instruments. 2013 hat sich die Mitarbeiterzufriedenheit nochmals um 1 % gesteigert und liegt bei 78%. Als Resultat der Befragung wurden beispielsweise das betriebliche Gesundheitsmanagement, der Kindergartenzuschuss, die Gruppenunfallversicherung, die Shopping Card und eine ab 2013 relevante Mitarbeiterbeteiligung eingeführt. Das Instrument Mitarbeiterbefragung bleibt fester Bestandteil der PATRIZIA Unternehmenskultur und wird auch künftig zur weiteren Entwicklung des Unternehmens eingesetzt.

Auch auf dem Arbeitsmarkt ist die Arbeitgeberattraktivität spürbar: 2011 wurde PATRIZIA in der Immobilienzeitung erstmalig unter die Top-15-Arbeitgeber der Immobilienwirtschaft gewählt und war damit als einziges aus der Wohnungswirtschaft kommendes Unternehmen im Ranking vertreten. 2013 konnte PATRIZIA abermals drei Plätze gut machen und schaffte den Sprung auf Platz 8.

Die bewusst in die bisher beste wirtschaftliche Situation der PATRIZIA hinein gestartete Neuorganisation des Konzerns konnte zum 30. Juni 2013 abgeschlossen werden. Fortan sind die Funktionen auf Landesebene gebündelt und werden länderübergreifend gesteuert. Nachfolgend ist die Neuaufstellung der PATRIZIA zu sehen, welche damit auf weiteres internationales Wachstum vorbereitet ist.

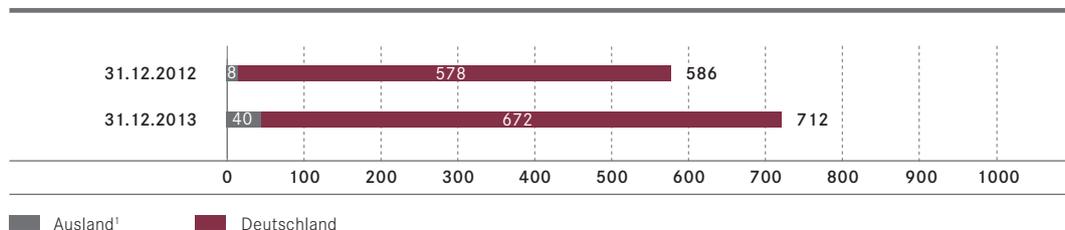
MITARBEITERSTAND NACH BUSINESS FUNCTIONS ZUM 31. DEZEMBER 2013 IN DEUTSCHLAND



¹ Die Auszubildenden sind im Wesentlichen dem Bereich Corporate zuzurechnen.

² Im Wesentlichen PATRIZIA Alternative Investments GmbH, PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, PATRIZIA WohnInvest KAG mbH, PATRoffice

GEOGRAFISCHE MITARBEITERENTWICKLUNG



■ Ausland¹ ■ Deutschland

¹ Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden

3 WEITERE ANGABEN

3.1 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Gegenstand der folgenden Darstellung sind die Angaben nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB, die für den Erwerb der Unternehmenskontrolle eine Rolle spielen können. Sämtliche Regelungen stehen im Einklang mit den Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Seit Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Handelsregister am 8. Juli 2013 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 63.077.300 Euro und ist eingeteilt in 63.077.300 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 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 2013 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100 % beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,62% an der Gesellschaft.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

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 Ruckerwerb. 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 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). 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 19. Juni 2017 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 375.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren auszugeben 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 14.335.750 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Durch die 2013 erfolgte Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital, mithin um 10%, auf nunmehr 15.769.325 Euro durch Ausgabe von 15.769.325 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro bedingt erhöht. Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

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.

3.2 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 im Geschäftsjahr 2013. PATRIZIA folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex für die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats vollständig.

Vergütung des Vorstands

Das System der Vorstandsvergütung wurde in der Hauptversammlung am 23. Juni 2010 gebilligt. 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.

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 Ergebnis des abgeschlossenen Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dem Währungsergebnis und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG und der Tamar Capital Group Ltd. übergegangen sind) und unter Berücksichtigung der realisierten Fair Value Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes operative Ergebnis veröffentlicht. Das operative Ergebnis 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 operative Ergebnis 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 Geschäftsjahres ein weiteres Unternehmensziel. 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 Small-Cap-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 Vergütungsbeitrag 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 verlängerten 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 bzw. dritten 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.

Die im Geschäftsjahr 2013 ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand belief sich auf 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Des Weiteren hat der Vorstand 74.219 Performing Share Units erworben (Vorjahr: 118.354), deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2015 bzw. 2016 zur Auszahlung kommen wird. Die Höhe der für das abgelaufene

Geschäftsjahr 2013 gewährten und 2014 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 2013 folgende Bezüge gewährt:

2013 in EUR	Kurzfristige Vergütung ¹				Gesamt
	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	21.676	12.000	306.000	699.676
Arwed Fischer	350.000	31.671	12.000	223.500	617.171
Klaus Schmitt	360.000	11.851	24.000	289.600	685.451
GESAMT	1.070.000	65.198	48.000	819.100	2.002.298

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2013

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

2012 in EUR	Kurzfristige Vergütung ¹				Gesamt
	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	75.562	12.000	202.674	650.236
Arwed Fischer	300.000	37.498	12.000	219.111	568.609
Klaus Schmitt	300.000	33.399	24.000	248.125	605.524
GESAMT	960.000	146.459	48.000	669.910	1.824.369

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2012

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

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

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

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

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

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

⁵ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 3,45 Euro. Auszahlung 2014 bzw. 2015 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 bzw. 2014.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird durch Beschluss der Hauptversammlung und in der Satzung festgelegt. Der Aufsichtsrat erhält eine an ein marktübliches Niveau angepasste Festvergütung, die in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Mitglieder gezahlt wird. Eine variable Vergütung wird nicht entrichtet.

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer. Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug für das Geschäftsjahr 2013 insgesamt 100.000 Euro, zuzüglich der Erstattung von Auslagen, und wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Bezüge gewährt:

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

3.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 16. Dezember 2013 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 allgemein zugänglich gemacht.

3.4 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlussfolgerung 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 nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

4 NACHTRAGSBERICHT

Eigeninvestments

Der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro erfolgt erst im Geschäftsjahr 2014. Die Verschuldung inklusive der beiden Schuldscheindarlehen unterschritt deshalb Anfang Februar 2014 die Marke von 350 Mio. Euro.

Ein Großteil unserer Zinssicherungsgeschäfte ist zum 31. Januar 2014 ausgelaufen und der Rest folgt Mitte des Jahres, sodass sich unsere Finanzaufwendungen künftig deutlich reduzieren.

Co-Investments

Für das Co-Investment WohnModul I wurden Ende Februar 2014 weitere 112 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 8.300 m² in München angekauft. Diese werden im 1. Quartal 2014 übergehen.

Anfang Januar 2014 erfolgte für das Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP der Ankauf der vierten Immobilie namens »Watchmoor – Lakeview« für rund 6,5 Mio. Euro (5,4 Mio. GBP).

Drittgeschäft

Am 14. Februar 2014 hat die PATRIZIA den Vertrag über den Kauf des Gewerbeimmobilienportfolios »Leo I« in Hessen unterzeichnet. Dieses umfasst insgesamt 18 Bürogebäude, welche langfristig an das Bundesland Hessen vermietet sind. Der Verkehrswert des gesamten Portfolios beläuft sich auf rund 1 Mrd. Euro. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft der Commerz Real AG. PATRIZIA übernimmt das Portfolio über einen Immobilien-Spezialfonds. Der Vollzug der Transaktion soll im 1. Quartal 2014 erfolgen.

Weiterhin haben wir für die Wohn- und Gewerbefonds der beiden Kapitalanlagegesellschaften bereits erste Ankäufe im Volumen von rund 105 Mio. Euro tätigen können.

5 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

5.1 MANAGEMENT DER RISIKEN UND CHANCEN

Ein konzernweit einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Fortbestand der PATRIZIA nicht gefährdet, sondern der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Die Gesamtverantwortung trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der Bereiche Controlling, Investor Relations und Recht sowie der operativen Bereiche zusammensetzt und dem Ressort des Finanzvorstands zugeordnet ist. Das Chancenmanagement findet außerhalb des Risikomanagements statt. Die Business Functions Acquisition und Alternative Investments überwachen systematisch und kontinuierlich den Markt auf neue Investmentchancen. Zusätzlich entwickelt Corporate Development bestehende Produkte weiter und generiert in Zusammenarbeit mit Institutional Clients neue maßgeschneiderte Produktlösungen für unsere Kunden. So werden Marktchancen ganzheitlich erschlossen. Weiterhin wird durch das PATRIZIA Operational Committee sichergestellt, dass strategische Wachstumschancen erkannt und konsequent weiterverfolgt werden.

Der in den Konzernabschluss einbezogene Konsolidierungskreis entspricht gleichzeitig dem Risikokonsolidierungskreis. Zusätzlich unterhalten die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften jeweils ein separates Risikomanagementsystem, das auf die Risiken der verwalteten Immobilien-Spezialfonds ausgerichtet ist und mit dem die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen sichergestellt wird.

Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in unsere betrieblichen Abläufe integriert. Wir überwachen fortlaufend sowohl den deutschen und europäischen Immobilienmarkt und das gesamtwirtschaftliche Umfeld als auch unsere internen Abläufe. Risiken und Chancen – definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten – werden frühzeitig identifiziert und kommuniziert und können so den weiteren Managementprozess durchlaufen. Dazu dienen etwa die wöchentlichen Jours fixe des Vorstands, die monatliche Abstimmung zwischen COO und Managing Directors bzw. Country Heads sowie zwischen Managing Directors und Controlling oder die Sitzungen des Executive Committee Deutschland und des Operational Committee. Quartalsweise findet das Executive Committee Europe zusammen. Die Berichte des Konzerncontrollings bieten eine regelmäßige, standardisierte Informationsbasis für die Steuerung der Chancen und Risiken. Für jeden Verantwortungsbereich sind Werttreiber definiert, die monatlich einer Plan-Ist-Analyse unterzogen werden, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zu ergreifen. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Prognoseprozessen berücksichtigt. Wir bewerten Risiken anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe und fassen sie auf Ebene des Konzerns zusammen. So können wir ableiten, ob und in welchem Umfang Handlungsbedarf besteht. Risiken mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit oder Schadenshöhe begrenzen wir durch operative Maßnahmen. Wenn nötig, berücksichtigen wir Risiken durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen. Unsere Analyse der Risiken und Chancen erstreckt sich in der Regel auf den Zweijahreszeitraum unserer turnusgemäßen Unternehmensplanung und kann bei wesentlichen strategischen Risiken auch darüber hinausreichen.

Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden einmal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der sämtliche Risiken, operative Maßnahmen und Verantwortlichkeiten aufzeigt. Gleichzeitig ermöglicht dieser Report durch seine lückenlose Dokumentation eine ordnungsgemäße Prüfung, welche durch die zuständigen Abteilungen vorgenommen wird und seitens des Aufsichtsrats nachvollziehbar ist. Neben dem Vorstand werden auch die Managing Directors der Business Functions über die Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet. Darüber hinaus wird gemäß § 319 Abs. 4 HGB das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer geprüft.

5.2 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 bzw. darin, dass die Auftraggeber, für die wir Rechnungslegungsaufgaben übernehmen, Falschdarstellungen in ihren Abschlüssen ausweisen, die möglicherweise einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungen ihrer Adressaten haben. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat die PATRIZIA Immobilien AG ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Quartalsabschlüsse. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Die Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG unterzeichnen zu jedem Quartal und zum Gesamtjahr die Versicherung der gesetzlichen Vertreter. Sie bestätigen damit, dass die vorgeschriebenen Rechnungslegungsstandards eingehalten wurden und dass die Zahlen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln.

Ausgangspunkt des IKS ist die einmal jährlich erstellte Planung, die auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vor. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird zur Jahresmitte eine aktualisierte Prognose erstellt, die an bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten anknüpft.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis unseres IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegelungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

Die operative Buchhaltung aller in Deutschland geführten operativen Gesellschaften und Objektgesellschaften mit Immobilienvermögen in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA Immobilien AG angesiedelt. Die operativen Buchhaltungen der im Ausland angesiedelten Gesellschaften werden im Regelfall durch die Landesgesellschaft geführt. Basis der operativen Buchhaltung sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer größtenteils auf SAP basierenden zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die laufende Finanzbuchhaltung und die Abschlusserstellung werden, bis auf die im Ausland angesiedelten Gesellschaften (Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden), ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Vorgaben zur konzerneinheitlichen Darstellung der in den PATRIZIA Konzernabschluss einzubeziehenden Gesellschaften erfolgen durch die PATRIZIA Immobilien AG. Aus der Internationalisierung der PATRIZIA ergeben sich neue Herausforderungen hinsichtlich der fachlichen Steuerung der neuen Standorte. Auch ist für die neuen Niederlassungen die Implementierung des SAP-Systems noch nicht abgeschlossen. Die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der von den Auslandsgesellschaften vorgelegten Einzelabschlüsse werden innerhalb des Konzernrechnungswesens überprüft. Die Konsolidierung zum Konzernabschluss erfolgt gebündelt im Bereich Group Accounting. 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.

5.3 WICHTIGE CHANCEN- UND RISIKOKATEGORIEN

5.3.1 MARKT UND BRANCHE

Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Das derzeit zu beobachtende Umfeld mit günstigen Finanzierungsbedingungen und niedrigen Hypothekenzinsen erhöht die Attraktivität und somit die Nachfrage privater und institutioneller Anleger nach Immobilien als alternative Investitionsanlage in Deutschland und Europa. Dies eröffnet PATRIZIA die Möglichkeit, einerseits den Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer

und private Kapitalanleger zu intensivieren und andererseits, angesichts der derzeitigen Finanzierungslage, Portfoliozukäufe und Projektentwicklungen durchzuführen. Der Erfolg bei der Umsetzung der laufenden Reformen zur Stabilisierung der Ungleichgewichte in Staaten mit finanziellen Schwierigkeiten kann sich auf die deutsche Wirtschaft übertragen und somit den Immobilienmarkt positiv beeinflussen. Zudem können eine unerwartete Anpassung des Hauptrefinanzierungssatzes seitens der EZB sowie eine steigende Jugendarbeitslosenquote im Euro-Währungsgebiet dämpfende Faktoren für eine stabile makroökonomische Entwicklung sein. Die Realisierung von An- und Verkäufen von Immobilien sowie die Bestandshaltung sind unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Konjunkturelle Entwicklungen in Deutschland und Europa könnten die Vermietungs- und Investmentmärkte beeinflussen und auf den Unternehmenserfolg der PATRIZIA einwirken. Das Risiko, dass sich die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA mittelfristig abschwächen könnte, sehen wir aktuell nicht. Zudem erwarten wir in den beiden großen Co-Investments der vergangenen Jahre (Südewo, GBW AG) keine Wertänderungsrisiken, da sich die Immobilienmärkte weiterhin positiv entwickeln.

Wohnimmobilienmarkt Deutschland: Die Nachfrage am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin hoch und wird u. a. durch die vorteilhaften makroökonomischen Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft verstärkt, welche im internationalen Vergleich hohe Wertstabilität verspricht. Die positive Preisentwicklung vor allem an Hauptstandorten und weiterhin attraktive Renditeaussichten auch in Nebenstandorten haben zu einer steigenden Präsenz nationaler und internationaler Investoren am Investmentmarkt geführt. Die Anfang 2013 veröffentlichten Daten zum deutschen Zensus haben zum ersten Mal seit 1990 wichtige Informationen zur Eigentumsquote, Gebäudealtersstruktur sowie zum Leerstand geliefert, welche in Zukunft vermehrt die Grundlage von Investitionsentscheidungen beeinflussen werden. Die Aktivitäten im Wohnungsbau stiegen im letzten Jahr stetig, weshalb wir in Zukunft mit einem expansiven Flächenangebot rechnen. Wobei vor allem die nachfrageintensiven Märkte in Deutschland weiterhin unter einem zu geringen Angebot an Wohnfläche leiden werden. Seitens der PATRIZIA werden daher neben Immobilien in den Hauptmetropolen auch vermehrt qualitativ hochwertige Objekte in ausgewählten Sekundärstädten als interessante Investitionsalternative gesehen.

Wohnimmobilienmarkt Europa: Europaweit war die Preisentwicklung von Wohnimmobilien im vergangenen Jahr sehr verhalten. Den beobachteten Preisanstieg von Immobilien in den nordischen Ländern werten wir seitens der PATRIZIA jedoch als eine Chance, um von dieser positiven Tendenz durch geeignete Investitionen im gegenwärtigen Marktumfeld profitieren zu können. Die Bauaktivitäten auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt sind im vergangenen Jahr im Durchschnitt ebenfalls niedrig ausgefallen, was unter anderem der hohen länderspezifischen Arbeitslosigkeit und restriktiven Inlandsnachfrage geschuldet war. Langfristig aber beeinflussen vor allem der demographische Wandel und die Tendenz zur Konzentration in Großstädten mehr und mehr die Entwicklung von Immobilien und deren Preise europaweit. In diesem Kontext sehen wir interessante Investitionspotenziale durch Entwicklung von geeigneten Wohnimmobilien in Regionen mit steigender Nachfrage. Dies gilt aus Sicht der PATRIZIA unter anderem in Skandinavien sowie in weiteren Märkten, die historisch einen schwach ausgebildeten institutionellen Mietwohnungsmarkt aufweisen, wie beispielsweise Großbritannien.

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland und Europa: Die im Laufe des letzten Jahres angestiegenen Konsumausgaben in Deutschland zusammen mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung haben die Rendite von und die Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten positiv beeinflusst. Trotz der divergierenden wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb der europäischen Länder konnte 2013 ein sehr aktiver Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien festgestellt werden. Im letzten Jahr stieg auch der Anteil internationaler Investoren insbesondere aus Asien deutlich an. Die beobachteten Investitionsaktivitäten konzentrierten sich dabei auf die größten britischen, französischen und deutschen Metropolen, welche auch viele nicht europäische, institutionelle Investoren anzogen. Hier sieht auch die PATRIZIA weiterhin interessante Investitionsmöglichkeiten, wobei auch gute Sekundärlagen vermehrt in den Fokus rücken. Dies gilt auch für die Gewerbeimmobilienmärkte in den Nordics, welche im vergangenen Jahr eine überschaubare Anzahl an Transaktionen zeigten, was zum Teil auf das knappe Angebot risikoreicher Objekte zurückzuführen ist.

Wettbewerbssituation: Aufgrund der steigenden Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen ist zu erwarten, dass dieser Markt weiter wächst. Die europaweite Regulierung der Manager (AIFMD) wird zu einer Harmonisierung und damit zu einer Gleichstellung von Fondsadministratoren führen. Wettbewerber werden daher zukünftig ihre Alleinstellungsmerkmale schärfen müssen. PATRIZIA hat vorausschauend hierauf reagiert und hat sich bereits organisatorisch und prozessual neu ausgerichtet, um eine führende Marktposition in Europa sichern zu können. Die neue Struktur erlaubt sowohl die Hebung von länderübergreifenden Synergien als auch die Optimierung von bestehenden Servicelinien. Diese Marktposition gilt es in den kommenden Jahren weiter auszubauen. Mit steigenden Assets unter Management wird PATRIZIA ihre Einnahmen aus dem europaweiten Servicegeschäft sukzessive erhöhen, welches zu einer weiteren Verstetigung des operativen Geschäfts beitragen wird. Weiterhin wird PATRIZIA über ihre etablierten Investmentplattformen in Deutschland, Dänemark, Großbritannien und Irland, Frankreich sowie Luxemburg eine deutliche Erweiterung des Produktspektrums erzielen, wodurch sie zunehmend auch internationale Investoren akquirieren kann.

Im Servicesegment wird weiterhin Wettbewerb am Markt zu verzeichnen sein. Kunden legen zunehmend Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgängigen Preisen. PATRIZIA sieht sich auch hier gut positioniert.

Langfristige Investmentverträge: Die langfristigen Investmentverträge führen zu planbaren Einkommensströmen. Darüber hinaus ist es aufgrund der langfristigen Verträge sehr unwahrscheinlich im Geschäftsjahr 2014 ein Mandat zu verlieren. Überkapazitäten aufgrund etwaiger Mandatsverluste sind wegen der flexiblen Organisationsstruktur nicht erkennbar.

5.3.2 BETRIEB UND OPERATIVE TÄTIGKEIT

An- und Verkauf von Immobilien: Schwankende Preise können für uns von Vorteil sein oder uns vor unternehmerische Herausforderungen stellen – je nachdem, ob wir auf der Ankaufs- oder Verkaufsseite tätig sind. Dies betrifft Eigeninvestments, Co-Investments und das Drittgeschäft gleichermaßen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Immobilien hat auf der Angebotsseite zu einer Verknappung geeigneter Objekte geführt, zugleich lässt der Nachfragedruck die Preise steigen. Dementsprechend wird es zunehmend anspruchsvoller, geeignete Objekte zu angemessenen Renditen zu erwerben. Chancen für PATRIZIA ergeben sich insbesondere bei größeren Objekten, bei denen eine hohe Ankaufsgeschwindigkeit sowie eine gute Marktkennntnis gefragt sind. Ausfälle geplanter Ankaufsfees können sich negativ auf das Konzernergebnis auswirken, sofern sie nicht durch andere Einnahmen kompensiert werden. Im Verkauf – sowohl der eigenen als auch fremder Objekte – profitieren wir von der hohen Nachfrage und steigenden Preisen.

Eigen- und Fremdobjekte: Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, bewerten wir nicht als wahrscheinlich. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während der Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Verkaufspreis der Immobilie. Auch als Asset- und Property Manager für Dritte sind wir für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten – insbesondere bei Neubau-Projektentwicklungen – könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden bis hin zum Verlust von Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2014 gehen wir unverändert von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

Co-Investments: Die regelmäßige Initiierung von neuen rentablen Co-Investments bildet eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Geschäftstätigkeit der PATRIZIA. Der Erfolg neuer Co-Investments ist unmittelbar von der Angebotssituation abhängig. Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu

akquirieren, stellt je nach Produkt keinen limitierenden Faktor dar und wird im Gegenteil durch die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begünstigt. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen werten wir nicht als Risiko. Die Hürde liegt im Ankauf entsprechender Einzelimmobilien oder Portfolios, die den Kriterien der PATRIZIA und der Investoren gerecht werden. Wir verweisen diesbezüglich auf die zuvor getätigten Aussagen unter »An- und Verkauf von Immobilien«.

Fonds: Chancen und Risiken aus den Immobilien-Spezialfonds resultieren vor allem aus den geplanten Gebühreneinnahmen, die wiederum vom verwalteten Vermögen, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Fondrendite abhängen. Die Einnahmen können durch die Abwertung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein verringertes Transaktionsvolumen negativ beeinflusst werden. Dies könnte dazu führen, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert oder sogar ausgesetzt werden müssen. Eine mangelnde Kundenzufriedenheit kann zu Mittelabflüssen führen und die Auflage neuer Fonds erschweren. PATRIZIA kommt zugute, dass sie breit gefächerte Bausteinfonds und verschiedene Individualfonds bedient und auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte zugreifen kann. Völlig unterschiedliche Ankaufsprofile kompensieren mögliche Engpässe in einzelnen Objektklassen. Wir gehen davon aus, dass wir das eingeworbene Eigenkapital im vorgegebenen Zeitraum investieren können und weder bei den Objekten noch bei den Preisen Abstriche machen müssen. Hierbei kommt uns zugute, dass die in den Spezialfonds gehaltenen Objekte zu mindestens 50 % mit Eigenkapital unterlegt sein müssen und Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten sind. Grundsätzlich ist für 2014 nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert werden müssen, schätzen wir aktuell als sehr gering ein. Vielmehr sehen wir die Chance, durch die Fonds-Performance und das Ansehen der PATRIZIA als seriöser Partner Neukunden zu gewinnen und geplante Fondsneuauflagen bzw. die Ausweitung bestehender Fondsprodukte zeitnah umzusetzen.

Kunden und Geschäftspartner: Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsverbindung zu Kunden und Lieferanten. Die Nichteinhaltung von Terminen und/oder eine mangelnde Qualität von Leistungen 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 dies kurzfristig zu negativen Planabweichungen führen könnte.

Eine Unzufriedenheit seitens der Kunden mit den von uns ausgeführten Dienstleistungen rund um die Immobilie könnte zu einer Minderung des Kundenvertrauens oder zu finanziellen Forderungen bis hin zur Stornierung von Aufträgen führen. Bei Dienstleistungsmandaten und Co-Investments besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise könnten erwartete Gebühreneinnahmen sowie die Finanzierung und Realisierung der gemeinsamen Projekte gefährden. Im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden wie Versicherungen oder Pensionskassen. Dies könnte Druck auf unsere Margen ausüben. Zur Verringerung dieses Risikos haben wir eine breit angelegte Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache ausländischer Investoren umfasst. 48% der Investoren unserer Fonds und Co-Investments sind mehrfach bei PATRIZIA investiert.

Mitarbeiter: Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA, denn unsere Geschäftstätigkeit wird mehr und mehr zum sogenannten »People Business«: Wir zählen auf Mitarbeiter, die durch ihr Fachwissen das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, Geschäftspartner und Aktionäre gewinnen und nachhaltige Geschäftsbeziehungen zum Wohle der PATRIZIA aufbauen. Gerade in der anhaltenden Wachstumsphase ist die Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA maßgebend. Um das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und die langfristige Bindung, vor allem in Schlüsselpositionen, an PATRIZIA zu stärken, führen wir eine Vielzahl von Personalentwicklungsmaßnahmen durch. Wir versuchen, Führungspositionen möglichst intern zu besetzen.

IT-Sicherheit: Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe stützen sich mittlerweile auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb oder der Sicherheit des IT-Systems hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mieter und Geschäftspartner negativ beeinflussen. Um die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen vorgenommen; zusätzlich sollen permanentes Monitoring und laufende Optimierungen Ausfälle verhindern. Zur Risikobegrenzung einerseits, aber auch zur Weiterentwicklung andererseits investieren wir erhebliche Beträge in Hard- und Software. Regelmäßige Notfallübungen – auch bei den Outsourcing-Partnern – sollen für einen möglichst reibungslosen Ablauf im Disaster-Recovery-Fall sorgen. Darüber hinaus werden die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) redundant und gespiegelt betrieben. Dieses gewährleistet in Verbindung mit der Virtualisierung von Speicher- und Serversystemen im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit – vor allem bei zentralen Geschäftsabläufen. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind rollenspezifisch Zugriffsrechte definiert. Die Passwordpolicy sorgt für die regelmäßige Änderung der Zugangskennworte und lässt nur sichere Versionen zu.

5.3.3 FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzierungsrisiken: Das Risiko, dass PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlichen Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als äußerst gering. Zum einen, weil wir nur noch in Ausnahmefällen direkte Immobilien-Eigeninvestments eingehen, zum anderen hat sich die Ertragskraft und die Liquiditätssituation des Unternehmens und damit die Bonität nachhaltig und deutlich verbessert. Das derzeitige Zinsniveau ist nach wie vor historisch niedrig. Selbst steigende Zinsen würden der PATRIZIA keine Probleme bereiten, da aufgrund der hohen Abverkäufe der Verschuldungsgrad seit Jahren rückläufig ist und diese Entwicklung weiter anhält. Der PATRIZIA Eigenbestand ist auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Die Bankdarlehen werden im Zuge des vollständigen Abverkaufs unseres Immobilienportfolios bis 2015/2016 weitgehend getilgt sein. Auch die 2014 auslaufenden Kredite über 284,9 Mio. Euro werden bis zur Fälligkeit über Verkäufe nochmals abnehmen. Die Prolongationen sind bereits in Verhandlungen und werden zu einem niedrigeren Zinssatz vorzeitig abgeschlossen.

Als Alternative zu Bankkrediten haben wir 2013 zwei Schuldscheindarlehen bei einem unserer institutionellen Immobilien-Investoren aufgenommen. So können wir flexibel auf Kapitalanforderungen neuer Co-Investments reagieren.

PATRIZIA übernimmt auch für die Co-Investments und Fonds die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen von Einzelobjekten liegt bei unseren Co-Investments derzeit bei rund 30 %, die Fonds müssen per Gesetz ihre Sondervermögen zu mindestens 50% aus Eigenmitteln finanzieren. Das Volumen, das von einer einzelnen Bank bei Neufinanzierungen idealerweise darstellbar ist, liegt zwischen 15 und 40 Mio. Euro. Auch größere Portfoliofinanzierungen über 100 Mio. Euro sind für die PATRIZIA unproblematisch darstellbar.

Kreditbedingungen: Ein Teil der Bankdarlehen der PATRIZIA enthält Kreditklauseln. Das Risiko, dass PATRIZIA je nach Vereinbarungen die zugrunde liegenden Covenants verletzen könnte, sehen wir derzeit nicht. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, wobei der Zinsaufwand bei jedem Objekt von den Mieteinnahmen überdeckt wird.

Rating: Eine Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur besteht für PATRIZIA aufgrund der damit verbundenen Kosten derzeit noch nicht, wird aus heutiger Sicht aber bis in spätestens zwei Jahren angestrebt.

Zinsrisiken: Für unsere Bankverbindlichkeiten bestehen Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swaps und Collars. Die aktualisierte Marktwertbewertung dieser Instrumente zum Bilanzstichtag kann erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Ergebnisseitig würde eine Zinssteigerung zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der Derivate führen, bilanziell würde sich das Bewertungsergebnis aus Cash Flow Hedges im Eigenkapital verbessern. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt. Der Großteil der Sicherungsgeschäfte wurde Ende 2006/Anfang 2007 parallel zum Abschluss größerer Finanzierungsvolumina eingegangen. Der abgesicherte Einstiegszinssatz lag zum Jahresende 2013 bei durchschnittlich 4,01 % p. a. Die Zinssicherungsgeschäfte laufen überwiegend zum 31. Januar 2014 und spätestens zum 30. Juni 2014 aus. Damit wird das Finanzergebnis ab dem 2. Halbjahr 2014 nicht mehr durch Wertänderungen der Derivate und Aufwendungen für Zinssicherungen beeinflusst. Die Finanzierungskosten werden 2014 erheblich abnehmen.

Liquiditätssituation: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als sehr gering: Zum 31. Dezember 2013 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 105,5 Mio. Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Zusätzlich erwarten wir gemäß der aktuellen Konzernliquiditätsplanung in einem Prognosezeitraum von einem Jahr weitere Cashüberschüsse aus dem operativen Geschäft, welche fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei.

PATRIZIA optimiert und steuert die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

Schwankungen der Währungskurse: Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion angesiedelt. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden und Großbritannien, die sowohl externe Asset-Management-Mandate ausüben als auch Co-Investments auflegen. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit 6,4 Mio. Euro in fremder Währung mit einem Minderheitenanteil in den Co-Investments Plymouth Sound Holdings LP und Winnersh Holdings LP investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften einem bestimmten Währungsrisiko. Dieses Währungsrisiko ist als begrenzt anzusehen, da Dänemark und England einen engen Bezug zum Euroraum aufweisen und daher das zentrale geldmarktpolitische Ziel der Stabilität der Krone bzw. GBP zum Euro verfolgt wird.

5.3.4 SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche Risiken: Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen: Die vom Europäischen Parlament verabschiedete Alternative Investment Fund Manager Directive – AIFMD wurde 2013 in den jeweiligen Ländern in nationales Recht umgesetzt. Von dieser neuen Richtive sind auch die Fondsprodukte der PATRIZIA betroffen. Die notwendige Herstellung der AIFMD-Konformität hat 2013 zu einmaligen Aufwendungen geführt. 2014 sind zusätzliche Einmalkosten für weitere bzw. neue ausländische Investitionsplattformen zu erwarten, die voraussichtlich nicht in dem Volumen wie im Vorjahr anfallen.

Die mit AIFMD verbundenen höheren aufsichtsrechtlichen und administrativen Anforderungen werden wiederkehrend mit höheren Aufwendungen für PATRIZIA verbunden sein, die sich negativ auf bisher erzielte Margen auswirken können. Der Antrag für die Zulassung der deutschen Kapitalverwaltungsgesellschaften wird im 1. Quartal 2014 eingereicht. Das Risiko, dass die Antragstellungen von der Aufsicht negativ beschieden werden könnten, sehen wir nicht.

Ein zusätzliches Risiko bei unseren aufsichtsrechtlich regulierten, den jeweiligen nationalen AIFMD-Regularien betroffenen Fonds sehen wir nicht, da im Rahmen der Herstellung der AIFMD Compliance jeder Fonds auf die neue Regulierungswelt vorbereitet wird. Im Zuge dieser Vorbereitungsmaßnahmen werden u. a. auch die Anlagebedingungen angepasst. Die Gefahr einer etwaigen Non-Compliance sehen wir daher nicht.

Vertragliche Risiken: Es bestehen keine vertraglichen Risiken z. B. aus den Sozialklauseln der eingegangenen Co-Investments, da diese ausschließlich die nicht konsolidierten Tochterunternehmen betreffen. Materielle vertragliche Risiken aus den Investmentverträgen sind nicht erkennbar.

5.4 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2013 hat 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 der derzeitigen Erkenntnisse und unserer Mittelfristplanung für die wesentlichen Investments (bis zum geplanten Exit) sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

Insgesamt hat sich 2013 die Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert. Dazu beigetragen hat der fortschreitende Entschuldungsprozess, indem die Darlehen um 38,3% zurückgeführt wurden und die Eigenkapitalquote mit 41,9% eine komfortable Größe erreicht hat und weiter zunehmen wird. Das operative Ergebnis blieb zwar hinter der Prognose zurück, aber 80% der Erträge resultieren inzwischen aus dem gut kalkulierbaren Dienstleistungsgeschäft. Indem das Geschäftsmodell der Co-Investments von Jahr zu Jahr konkretere Formen annimmt und die daraus erwirtschafteten Beteiligungsergebnisse zunehmend das Konzernergebnis beeinflussen, ist unser Risikoprofil abermals gesunken und wird in den Folgejahren weiter abnehmen.

6 PROGNOSEBERICHT

6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Die wirtschaftliche und monetäre Entwicklung des Euroraums hat die EZB Ende 2013 dazu veranlasst, alle verfügbaren Instrumente in Erwägung zu ziehen, um eine Preissteigerung unter, aber nahe 2% zu erreichen. Zusammen mit der letzten Leitzinssatzsenkung ist für das Euro-Währungsgebiet nach der Schrumpfung der Eurozone 2013 ein Wirtschaftswachstum von rund 1% für das laufende Jahr prognostiziert. Diese Entwicklung stützt sich u. a. auf eine erfolgreiche Umsetzung der Reformen zur Stabilisierung der Staatshaushalte und Senkung der Arbeitslosigkeit sowie eine stabile Auslandsnachfrage. Für Deutschland ist im laufenden Jahr mit einer Expansion zu rechnen, welche zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung finanzschwacher europäischer Staaten, zum anderen aber von den geplanten Maßnahmen der Koalitionsvereinbarung gefährdet sein könnte. Hier ist als Beispiel die Auswirkung der in Aussicht gestellten Einführung eines Mindestlohns zu nennen.

Allgemeine Geschäftsentwicklung: Die europäische Investmentbranche wird durch die EU-weite AIFM-Richtlinie stärker reguliert. Die bei PATRIZIA erforderlichen Anpassungen wurden im Laufe des Jahres 2013 vorgenommen und umfassend berücksichtigt. Das laufende Geschäft der PATRIZIA ist von der Einführung der neuen Richtlinie nicht beeinträchtigt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf Punkt 5.3.4 des Chancen- und Risikoberichts (hier: rechtliche Risiken und Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen).

Künftige Situation am deutschen Immobilienmarkt: Die makroökonomischen Rahmenbedingungen Deutschlands zusammen mit der stark angestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien werden im laufenden Jahr zu Preis- und Mietsteigerungen führen. Dieser Effekt wird stärker in Agglomerationsräumen mit steigender bzw. konstanter Bevölkerungsentwicklung stattfinden als in Städten, deren Einwohnerzahlen in den letzten Jahren gesunken sind. Die Mietsteigerungspotenziale sind allerdings von der geplanten Mietpreisbremse der Bundesregierung abhängig. Der Gewerbeimmobilienmarkt profitiert ebenfalls von der starken Binnennachfrage. Für 2014 ist aufgrund der hohen Nachfrage nationaler und internationaler Investoren sowie der gestiegenen Attraktivität deutscher Gewerbeinvestments mit soliden Renditen zu rechnen.

Künftige Situation am europäischen Immobilienmarkt: Die Angebots- und Preissituation in den für PATRIZIA relevanten europäischen Immobilienmärkten haben wir im Chancen- und Risikobericht unter Punkt 5.3 dargestellt. Wir gehen davon aus, dass die dort getätigten Angaben für 2014 weiterhin gültig sind und sich der Markt nicht wesentlich ändern wird.

6.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Bis 2015 soll PATRIZIA das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein. Unser Fokus liegt auf der Erweiterung des Fonds- und Asset Managements. Dies führt zu jährlich wiederkehrenden und kalkulierbaren Erträgen. Über Co-Investments kann mit dem vorhandenen Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegt werden als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Den noch vorhandenen Immobilienbestand von rund 4.100 PATRIZIA eigenen Wohnungen wollen wir bis Ende 2015 nahezu vollständig veräußert haben, um fortan als Investment Manager und als Co-Investor zu fungieren. In Ausnahmefällen bleiben Eigeninvestments weiterhin eine Option.

Das verwaltete Immobilienvermögen konnte im Geschäftsjahr 2013 von 6,9 Mrd. Euro auf 11,8 Mrd. Euro ausgeweitet werden. In den nächsten zwei Jahren rechnen wir infolge entsprechender An- und Verkäufe mit einem Nettowachstum der Assets under Management von jeweils 1 Mrd. Euro. Zusätzlich werden ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro das zu betreuende Immobilienvermögen weiter erhöhen. Der Mitte Februar 2014 erfolgte Ankauf des sogenannten »Leo I« Portfolios mit Assets under Management von 1 Mrd. Euro ist bereits einer von diesen drei Portfolio-Transaktionen. Grundsätzlich erwarten wir ein stärkeres Wachstum im gewerblichen Bereich, welcher sich mittlerweile als zweites Standbein bewährt hat und fester Bestandteil der PATRIZIA Geschäftsaktivitäten ist.

Das klare Bekenntnis als Co-Investor sowie die vollstufigen Serviceleistungen An- und Verkauf, Property-, Fonds- und Asset Management sprechen für den PATRIZIA Konzern als Investitionsplattform. Die umfassenden Investmentprodukte bedienen nahezu alle Anforderungen und liefern institutionellen Investoren individuelle Lösungen.

6.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISEN ZUR ZIELERREICHUNG 2014

6.3.1 KONZERN ALLGEMEIN

ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER GUV-POSITIONEN DES KONZERNS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2013	Ist-Werte 2013	Prognose 2014
Operatives Ergebnis	47-49 Mio. Euro	38,1 Mio. Euro	mind. 50 Mio. Euro
Eigenkapitalrendite	Steigerung mittelfristig auf 15 %	11 %	13 %
Personalaufwand	58 Mio. Euro	65,7 Mio. Euro	71-73 Mio. Euro
Materialaufwand	> 75 Mio. Euro	58,3 Mio. Euro	35-38 Mio. Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen	ca. 45 Mio. Euro	59,0 Mio. Euro	45-50 Mio. Euro

Operatives Ergebnis: Dies ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Der Ausblick für 2013 sah eine Spanne von 47-49 Mio. Euro vor. Im Dezember 2013 wurde diese Zielgröße auf 38-41 Mio. Euro reduziert. Hintergrund waren niedrigere als geplante Einnahmen verbunden mit mehreren Einmaleffekten auf der Ausgabenseite, die nur teilweise durch Zusatzgeschäfte kompensiert werden konnten. Realisiert wurden 38,1 Mio. Euro. Das Ergebnis aus Beteiligungen gewinnt zunehmend an Bedeutung und wird auch das Jahr 2014 maßgeblich prägen. Für das Jahr 2014 geht der PATRIZIA Vorstand von einem operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro aus.

Eigenkapitalrendite: Im Geschäftsbericht des vergangenen Jahres erwarteten wir mittelfristig eine Eigenkapitalrendite von 15%. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir eine Eigenkapitalrendite (bezogen auf das realisierte operative Ergebnis) von rund 13%.

Umsatz: Die Umsatzerlöse sind bei der PATRIZIA 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. Die Position der Erträge aus Beteiligungen werden unterhalb des EBIT ausgewiesen und führen deshalb zur Verbesserung des Vorsteuerergebnisses (EBT) nicht jedoch zur Steigerung des Umsatzes. Dies ist der Grund warum der Umsatz seitens PATRIZIA im aktuellen Geschäftsbericht nicht prognostiziert wird.

Personalaufwand: Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren aus den vorgenommenen Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland sowie aus höheren Vertriebsprovisionen aufgrund von besser als erwarteten Verkäufen. Für 2014 rechnen wir damit, dass sich die Anzahl der Mitarbeiter auf Basis von Vollzeitäquivalenten nicht wesentlich erhöht. Jedoch wird die Ausbildungsquote von aktuell 6 % geringfügig steigen. Es ist zu beachten, dass die Auszubildenden im Ausweis der VZÄ enthalten sind. Die Ausweitung der Auslandsaktivitäten wird noch neue Stellen schaffen. Die im Laufe 2013 erfolgten Neueinstellungen wirken sich 2014 erstmals ganzjährig auf den Personalaufwand aus. Insgesamt rechnen wir mit 71-73 Mio. Euro.

Materialaufwand: Dass der Materialaufwand 2013 hinter dem Planwert zurückblieb, ist der Verzögerung zweier Projektentwicklungen in das laufende Jahr 2014 geschuldet. Die Position enthält im Wesentlichen Neubaukosten für die PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt, Köln und Hamburg sowie Aufwendungen für Renovierung und Instandhaltung des Eigenbestands. Wir erwarten für 2014 einen Aufwand zwischen 35-38 Mio. Euro, der überwiegend aktivierungsfähig ist.

Sonstige betriebliche Aufwendungen: Ein Großteil der höheren Aufwendungen im Geschäftsjahr 2013 entfällt auf die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Weitere Kosten entstanden durch die Integration der Tamar Capital Group. Auch Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten Transaktionen, welche an die Investmentvehikel weiterbelastet wurden, sowie »Broken Deal Costs« für nicht zustande gekommene Transaktionen sind in dieser Position enthalten. Des Weiteren sind Aufwendungen für die Umsetzung der AIFMD sowie Kosten in Verbindung mit der Umorganisation enthalten. 2014 belaufen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf voraussichtlich 45-50 Mio. Euro.

6.3.2 EIGENINVESTMENTS

ENTWICKLUNG DER EIGENINVESTMENTS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2013	Ist-Werte 2013	Prognose 2014
Verkäufe Eigenbestand	ca. 1.800 Einheiten	1.714 Einheiten	ca. 1.800 Einheiten
Mieterlöse	Kontinuierlicher Rückgang	30,7 Mio. Euro	rund 20 Mio. Euro
Projektentwicklung VERO	Fertigstellung der 6 Stadtvillen	Insolvenz eines Vertragspartners verhindert Übergabe	Fertigstellung mit Ergebnisbeitrag von 5-6 Mio. Euro

Verkäufe Eigenbestand: 2013 wurden 1.714 Einheiten veräußert. Das eigene Portfolio mit derzeit 4.100 Einheiten soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah abverkauft. Als jährlicher Richtwert ist der Verkauf von rund 1.800 Einheiten vorgesehen. Dabei erwarten wir, dass etwa 30 % der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70% über Blockverkäufe mit jeweils einem Aufschlag von rund 20% zum Buchwert realisiert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass Verkäufe aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis in der Regel mit niedrigeren Margen zu Buche schlagen als Immobilienverkäufe aus dem Vorratsvermögen. Die für 2014 geplanten Verkäufe entstammen mehrheitlich dem langfristigen Vermögen.

Mieterlöse: Mit zunehmendem Abverkauf der eigenen Objekte reduzieren sich die Mieterlöse stetig. Als Folge der im Gesamtjahr 2013 erfolgten und für 2014 geplanten Verkäufe erwarten wir im Geschäftsjahr 2014 noch Mieterlöse von rund 20 Mio. Euro.

Projektentwicklungen: Die Insolvenz eines Vertragspartners für ein wichtiges Gewerk bei unserem Neubauprojekt in Frankfurt hatte zur Folge, dass die für das 4. Quartal 2013 vorgesehene Fertigstellung der sechs Stadtvillen VERO sich nun ins 1. Halbjahr 2014 verschiebt. Der erwartete Ergebnisbeitrag liegt bei 5-6 Mio. Euro.

6.3.3 CO-INVESTMENTS

Südewo: Die jährliche Vorabgewinnausschüttung beläuft sich auf 7,3 Mio. Euro. 2013 konnten wir neben der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 1,7 Mio. Euro auch Erfolgsprämien in Höhe von 8,6 Mio. Euro vereinnahmen. Im Geschäftsjahr 2014 erwarten wir geringere erfolgsabhängige Einnahmen, da der Wert des Jahres 2013 sich aus den beiden Geschäftsjahren 2012 und 2013 zusammensetzt.

GBW AG: Die Vorabgewinnausschüttung betrug 2013 anteilig 5,6 Mio. Euro und wird im Folgejahr erstmals ganzjährig zu Buche schlagen. Dadurch, dass im ersten Jahr des Investments umfassende wertsteigernde Maßnahmen umgesetzt werden konnten, übertrafen sowohl die Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 4,2 Mio. Euro als auch die Performance Fee in Höhe von 4,6 Mio. Euro den Business Plan.

Weitere Co-Investments: Bei allen weiteren Co-Investments erhalten wir neben Gebühren für Management Services auch die Ausschüttung auf das investierte anteilige Eigenkapital. Bei den 2013 aufgelegten Co-Investments stellt sich erstmals der Ganzjahreseffekt der höheren Assets under Management ein. Bei neuen Co-Investments wird die Ankaufsgebühr positiv zu Buche schlagen.

6.3.4 DRITTGESCHÄFT

PATRIZIA rechnet mit einem steigenden Interesse institutioneller Investoren an Immobilien-Spezialfonds. Beispielsweise hat die PATRIZIA GewerbeInvest KAG den Kundenstamm der Sparkassen zum Jahresende von 42 auf 74 ausgeweitet. Über die Fonds der beiden Kapitalanlagegesellschaften wollen wir im Geschäftsjahr 2014 rund 1 Mrd. Euro für unsere Anleger investieren. Wir sind zuversichtlich, über die bestehenden Eigenkapitalzusagen von derzeit 1,1 Mrd. Euro hinaus frisches Kapital einzuwerben. Die Kapitalanlagegesellschaften erwirtschaften neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch Portfoliobereinigungen.

6.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich zum 31. Dezember 2013 auf 399 Mio. Euro (322 Mio. Euro Bankdarlehen sowie 77 Mio. Euro Schuldscheindarlehen). Zu beachten ist jedoch, dass der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014 erfolgt, sodass die Verschuldung Anfang Februar 2014 unter 350 Mio. Euro fiel. Bis Ende 2015, wenn das PATRIZIA Portfolio nahezu abverkauft sein wird, sollten wir beinahe schuldenfrei sein. Zum 31. Januar 2014 ist ein Großteil der Zinssicherungen ausgelaufen. Beim derzeitigen Zinsniveau fallen dadurch deutlich geringere Aufwendungen für Zinssicherungen an, was das Finanzergebnis entlastet. Wenn zum 30. Juni 2014 auch die letzten Zinssicherungsinstrumente auslaufen, wird der Finanzaufwand weiter sinken. Mit Rückführung der Darlehen wird die Eigenkapitalquote kontinuierlich steigen; bis Ende 2015 erwarten wir mindestens 80%. Zum 31. Dezember 2013 betrug diese 41,9% und erreichte damit annähernd die prognostizierte Zielgröße von 45%. Weiterhin gehen wir davon aus, dass eine Steuerquote von 15% in den nächsten ein bis zwei Jahren nicht überschritten wird.

6.5 DIVIDENDENPOLITIK

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 89,9 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. Bereits in den beiden Vorjahren hat PATRIZIA eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Umfang von 10% durchgeführt. Beide Male war ein Verwässerungseffekt nur kurzfristig zu beobachten und wurde durch die positive Kursentwicklung mehr als ausgeglichen. Auch für 2014 gehen wir davon aus, dass eine mögliche Verwässerung wegen der zu erwartenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung der PATRIZIA nur von kurzer Dauer sein wird. Die einbehaltenen liquiden Mittel sollen zur Beteiligung an Co-Investments eingesetzt werden und zum nachhaltigen Wachstum der PATRIZIA beitragen. Für das laufende Geschäftsjahr schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments aus.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 27. Juni 2014 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 6.307.730 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Gesamteigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 63.077.300 Euro auf dann 69.385.030 Euro, eingeteilt in 69.385.030 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2014 an gewinnberechtigt.

6.6 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2014

Der Ausblick für 2014 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 14. März 2014

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

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.

PATRIZIA Immobilien AG
86150 Augsburg

Jahresabschluss zum 31.12.2013

Aktiva	31.12.2013	31.12.2012	Passiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	63,077,300.00	57,343,000.00
Lizenzen	8,054,007.60	7,012,914.25			
	<u>8,054,007.60</u>	<u>7,012,914.25</u>	II. Kapitalrücklage	211,455,700.00	217,190,000.00
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen	505,000.00	505,000.00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,032,261.51	3,006,135.46			
	<u>4,032,261.51</u>	<u>3,006,135.46</u>	IV. Bilanzgewinn	89,925,652.10	64,382,417.98
III. Finanzanlagen				<u>364,963,652.10</u>	<u>339,420,417.98</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	205,940,128.28	150,173,996.85			
2. Beteiligungen	15,096,881.75	15,079,643.46	B. Rückstellungen		
3. Beteiligungen assoziierte Unternehmen	17,197,459.36	15,379,277.54	1. Steuerrückstellungen	3,215,617.04	3,041,708.74
	<u>238,234,469.39</u>	<u>180,632,917.85</u>	2. Sonstige Rückstellungen	7,892,996.81	6,802,928.83
	250,320,738.50	190,651,967.56		<u>11,108,613.85</u>	<u>9,844,637.57</u>
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0.00	23.56
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	77,965.05	0.00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277,011.98	253,746.90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	175,959,098.31	157,266,986.24	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8,320,072.27	9,198,520.15
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein			4. Sonstige Verbindlichkeiten	82,732,884.37	4,499,869.35
Beteiligungsverhältnis besteht	6,632,117.95	7,154,714.62	davon aus Steuern 3.429.960,21 €(Vj. 3.857.672,82€)		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2,237,081.02	2,554,542.63	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
			222,54, €(Vj. 111.838,37 €)		
	<u>184,906,262.33</u>	<u>166,976,243.49</u>		<u>91,329,968.62</u>	<u>13,952,159.96</u>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditsintituten	31,657,717.63	4,924,429.61			
	<u>216,563,979.96</u>	<u>171,900,673.10</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	517,516.11	664,574.85			
	<u>467,402,234.57</u>	<u>363,217,215.51</u>		<u>467,402,234.57</u>	<u>363,217,215.51</u>
				0	0

PATRIZIA Immobilien AG
86150 Augsburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	€	€
1. Umsatzerlöse	13,423,199.24	12,771,729.99
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	468,000.00	249,877.87
3. Sonstige betriebliche Erträge	873,143.06	2,155,129.75
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1,779,787.91	-3,391,270.27
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-17,661,052.89	-13,147,255.29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2,118,082.32	-1,612,268.37
davon für Altersvorsorge €72.533 (VJ €71.543)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3,292,692.90	-2,403,832.70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,797,115.08	-13,227,246.40
8. Erträge aus Beteiligungen	1,820,772.10	1,119,327.73
davon aus verbundenen Unternehmen €0,00 (Vj. €0,00)		
9. Erträge aus Gewinnabführungen	49,677,107.48	31,569,969.26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7,657,934.17	7,347,268.03
davon aus verbundenen Unternehmen €7.248.646,33 (Vj. €7.171.593,02)		
davon Erträge aus der Abzinsung €72.281,63 (Vj. €64.360,36)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4,069,107.84	-1,410,496.34
davon an verbundene Unternehmen €1.621.365,80 (Vj. €1.258.063,16)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung €14.627,07 (Vj. €0,00)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-1,069,496.12	-3,632,667.92
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	26,132,820.99	16,388,265.34
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-589,586.87	-2,989,586.30
15. Jahresüberschuss	25,543,234.12	13,398,679.04
16. Gewinnvortrag	64,382,417.98	50,983,738.94
17. Bilanzgewinn	89,925,652.10	64,382,417.98

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuchs sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 3 HGB).

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung angesetzt. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die linear erfolgenden Abschreibungen berücksichtigen die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Dauernde Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert berücksichtigt.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der PATRIZIA Immobilien AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bestehen. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes des steuerlichen Organkreises der PATRIZIA Immobilien AG von aktuell 30,83 %. Der kombinierte Ertragssteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Ein sich gegebenenfalls ergebender Überhang an aktiven latenten Steuern würde nicht ausgewiesen, da vom Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB grundsätzlich kein Gebrauch gemacht wird.

Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die aktiven Abgrenzungen entsprechen den zeitanteilig vorgeleisteten Beträgen.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückabzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahren abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten setzen wir mit dem Erfüllungsbetrag an.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die Erlösrealisation erfolgt grundsätzlich nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung. Im Übrigen werden die Erträge und Aufwendungen periodengerecht abgegrenzt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

C. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz

C. 1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der in der Bilanz ausgewiesenen Anlagepositionen und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr sind im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11 und 11a HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2013 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

C. 2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 207.788 (Vorjahr: TEUR 157.267) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Diese Forderungen sowie die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 6.632, Vorjahr: TEUR 7.155), haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung, deren Restlaufzeit nicht mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Alle übrigen Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten werden mit ihrem Umrechnungskurs bei Rechnungsstellung oder dem niedrigeren bzw. höheren Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

C. 3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 2.237 (Vorjahr: TEUR 2.555) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Steuerüberzahlungen und Darlehensforderungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

C. 4 Eigenkapital

C.4.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag 63.077 TEUR (Vorjahr: 57.343 TEUR) und ist in 63.077.300 (Vorjahr: 57.343.000) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

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

Gleichzeitig wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 14.335.750,00 EUR durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 bis zum 19. Juni 2017 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen gegeben werden.

C.4.2 Kapitalrücklage

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2013 hat sich die Kapitalrücklage um 5.734 TEUR vermindert.

C.4.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die in Vorjahren gebildete gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

C.4.4 Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	EUR 25.543.234,12
+ Gewinnvortrag	<u>EUR 64.382.417,98</u>
= Bilanzgewinn	<u>EUR 89.925.652,10</u>

C.4.5 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 63.077.300,00
Kapitalrücklage	EUR 211.455.700,00
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 89.925.652,10</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 364.963.652,10</u>

C. 6 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuerzahlungen für Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 7.892 (Vorjahr: TEUR 6.803) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 5.933 (Vorjahr: TEUR 3.661), eine vertraglich vereinbarte Sanierungsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.422 (Vorjahr: TEUR 2.014) und Prüfungskosten TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 124).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 1.434 (Vorjahr: TEUR 492) eine Restlaufzeit unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 1.467; Vorjahr: TEUR 1.025) angesetzt.

C. 7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 40.149 (Vorjahr: TEUR 9.199) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen.

Die sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 82.733 (Vorjahr: TEUR 4.500) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR (Vorjahr: TEUR 0), Zinsverbindlichkeiten zu den Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.937 TEUR (Vorjahr: TEUR 0), den sonstigen Verbindlichkeiten aus nicht bezahlten Lohn- und Kirchen-

steuer für Gehälter des Monats Dezember 2013 in Höhe von TEUR 274 (Vorjahr: TEUR 261) und einer Umsatzsteuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.103 (Vorjahr: TEUR 3.728). Die Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben eine Restlaufzeit von 2,5 und 4,5 Jahren. Als Sicherheit für die Schuldscheindarlehen dient die Verpfändung von Beteiligungen der PATRIZIA Immobilien AG. Die restlichen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind nicht besichert.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

D. 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen TEUR 13.423 (Vorjahr: TEUR 12.772).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stehen im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung eines ERP-Systems.

D. 2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 873 (Vorjahr: TEUR 2.155) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 665), und aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 179).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in unwesentlicher Höhe enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 665) enthalten.

D. 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 17.797 (Vorjahr: TEUR 13.227) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 6.544, Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 6.296, Vertriebskosten in Höhe von TEUR 3.198 und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1.759 TEUR.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 10 enthalten.

D. 4 Zinsergebnis

Im Zinsergebnis sind die folgenden Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung enthalten:

Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 64)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 14 (Vorjahr: TEUR 0)

E. Sonstige Angaben

E.1 Haftungsverhältnisse

Bei der Kreissparkasse Augsburg besteht für die PATRIZIA Immobilien AG ein Kreditrahmenvertrag (TEUR 5.000), der wahlweise als Betriebsmittelkredit oder für Bürgschaften in Anspruch genommen werden kann. Die Inanspruchnahme durch Bürgschaften (diverse Konzerngesellschaften) zum 31.12.2013 beträgt TEUR 174 (Vorjahr: TEUR 153). Der Kreditrahmen ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 7.500 (Vorjahr: TEUR 6.500) für die PATRIZIA Immobilien AG, welcher per 31.12.2013 mit TEUR 5.029 (Vorjahr: TEUR 2.352) für diverse Konzerngesellschaften in Anspruch genommen wurde. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Für eine separate Zahlungsbürgschaft aus einer Projektentwicklung über TEUR 3.500 wurden TEUR 1.000 an die R+V Versicherung verpfändet.

Desweiteren besteht für die PATRIZIA Immobilien AG bei der Zurich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000), dieser ist per 31.12.2013 mit TEUR 3.559 (Vorjahr: 3.319) für diverse Konzerngesellschaften ausgenutzt. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Für eine separate Bürgschaft aus einer Projektentwicklung über TEUR 1.514 wurden TEUR 300 an die Zurich Versicherung verpfändet.

Die Verpfändung in Höhe von TEUR 100 zur Besicherung eines Zinssicherungsgeschäft einer Tochtergesellschaft zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) wurde aufgehoben.

Für Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag Bürgschaften in Höhe von TEUR 21.208 (Vorjahr: TEUR 21.020).

Im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Immobilienportfolios wurden gegenüber verbundenen Unternehmen eine Garantie zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes in Höhe von TEUR 60.000 (Vorjahr: TEUR 60.000) herausgegeben.

Daneben wurden Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 327.251 (Vorjahr: TEUR 47.820) zugunsten verbundener Unternehmen und TEUR 65.387 (Vorjahr: TEUR 85.327) gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, abgegeben..

Auf Basis der Liquiditäts- und geplanten Ertragslage der betroffenen Gesellschaften ist mit einer Inanspruchnahme aus den genannten Eventualverbindlichkeiten nicht zu rechnen.

E.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 2.189 für 2014, TEUR 6.756 für 2015 bis 2018 und TEUR 2.513 für 2019 und später.

Der Nutzung unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Die Leasingverträge über das Bürogebäude in Augsburg haben noch eine Restlaufzeit von 78 und 81 Monaten und führen zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.322.

E.3 Vorstandmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Kaufmann, Chief Executive Officer), Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (Chief Operating Officer) und Herr Dipl.-Kfm. Arwed Fischer (Chief Financial Officer).

E. 4 Aufsichtsratsmitglieder

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt bei Seitz,
Weckbach, Fent & Fackler
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB
Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg
Aufsichtsratsvorsitzender R&B Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg

Herr Harald Boberg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG, Bielefeld,
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB
Mitglied des Aufsichtsrates der HanseMerkur Lebensversicherung AG, Hamburg
Mitglied des Aufsichtsrates der Flughafen Hamburg GmbH, Hamburg

Herr Manfred J. Gottschaller, Vorstand der bayerischen Handelsbank i.R., München

E. 5 Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Jahr 2013 auf TEUR 2.424 (Vorjahr: TEUR 2.162). Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Vergütung des Vorstands 2013 in Euro	Jahreseinkommen ¹			Langfristige variable Vergütung ⁴	Beitrag zur Alters- versorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung ²	Sach- und sonstige Bezüge ³		
Wolfgang Egger	360.000	306.000	21.676	153.000	12.000
Arwed Fischer	350.000	223.500	31.671	124.250	12.000
Klaus Schmitt	360.000	289.600	11.851	144.800	24.000
Gesamt	1.070.000	819.100	65.198	422.050	48.000

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2013

² Bar-Komponente der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2012, die im Geschäftsjahr 2013 zur Auszahlung kam, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt waren.

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

⁴ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 7,78 EUR. Auszahlung zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde für die Mitglieder des Vorstands ein Long-Term-Incentive in Höhe von TEUR 422 festgestellt. 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 2014 bzw. 2015 (Sperrfrist) im Jahr 2015 bzw. 2016 bar ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31.12.2013 ergibt sich ein Durchschnittskurs von EUR 7,78. Der Long-Term Incentive entspricht 74.219 Aktien. Aufwendungen oder Erträge im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsplan fielen in der Berichtsperiode nicht an.

Der Barwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

	Anzahl der Performing Shares 2013	Barwert 31.12.2013 in TEUR	Anzahl der Performing Shares 2012	Barwert 31.12.2012 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Per- forming Share Units im Ge- schäftsjahr 2013 ¹	95.521	678		0	0
Tranche Per- forming Share Units im Ge- schäftsjahr 2012	81.641	602	65.226	375	0
Tranche Per- forming Share Units im Ge- schäftsjahr 2011	126.635	960	107.594	646	0
Tranche Per- forming Share Units im Ge- schäftsjahr 2010	0	0	79.689	495	495
Summe	303.797	2.240	252.509	1.516	495

1 Entspricht der gebuchten Rückstellung für 130 % Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung ist dann möglich, wenn alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind. Dies wird erst nach Redaktionsschluss des Geschäftsberichts 2013 sein.

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

Performing share units

	31.12.2013	31.12.2012
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	252.509	201.359
Gewährt für die Berichtsperiode	130.978	82.279
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	0	31.129
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	79.690	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	303.797	252.509

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

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung		Variable Vergütung	
	2013	2012	2013 ¹	2012 ²
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000	0	0
Harald Boberg	30.000	30.000	0	0
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000	0	0
Gesamt	100.000	100.000	0	0

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

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

E. 6 Zahl der Mitarbeiter

Im Jahr 2013 waren im Jahresdurchschnitt 193 (Vorjahr: 184) angestellte Mitarbeiter (ohne Auszubildende) beschäftigt.

E. 7 Honorar des Abschlussprüfers

Der im Geschäftsjahr 2013 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 124) für Abschlussprüfungsleistungen, TEUR 110 (Vorjahr: 0) für sonstige Leistungen sowie TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 4) für Steuerberatungsleistungen.

E. 8 Deutscher Corporate Governance Codex

Am 16. Dezember 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.patrizia.ag) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

E. 9 Angaben nach § 160 AktG

Das Bestehen von Beteiligungen nach dem WpHG ist uns wie folgt bekannt gemacht worden:

Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.05.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 14.05.2013 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und 3,07 % betrug. Dies entspricht 1.762.000 Stimmrechten.

Herr Wolfgang Egger, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3;

WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wolfgang Egger vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von Wolfgang Egger kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Verwaltungs GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Verwaltungs GmbH vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die First Capital Partner GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Der First Capital Partner GmbH sind 4,679 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, gehalten. Der First Capital Partner GmbH sind weiterhin 1,581 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1

Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 824.381 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen ROI Real Estate Opportunity Invest GmbH mit Sitz in Augsburg, Deutschland, gehalten.

Die Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06.11.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 02.11.2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 4,68 % beträgt. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten.

E 10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

Augsburg, den 14. März 2014

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

**Entwicklung des Anlagevermögens
Anlagenpiegel**

in Euro

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2013	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2013	01.01.2013	Zugang	Abgang	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software	9,555,188.18	2,768,858.01	0.00	-50.45	12,323,995.74	2,542,273.93	1,727,764.66	50.45	4,269,988.14	8,054,007.60	7,012,914.25
II. Sachanlagen											
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,067,662.86	2,687,726.10	0.00	577,354.41	8,178,034.55	3,061,527.40	1,564,928.24	480,682.60	4,145,773.04	4,032,261.51	3,006,135.46
III. Finanzanlagen											
1. Anteile verbundene Unternehmen	150,195,996.85	55,820,631.43	0.00	54,500.00	205,962,128.28	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	205,940,128.28	150,173,996.85
2. Beteiligungen	15,079,643.46	18,238.29		1,000.00	15,096,881.75	0.00	0.00	0.00	0.00	15,096,881.75	15,079,643.46
3. Anteile an assoz. Unternehmen	15,379,277.54	1,818,181.82	0.00	0.00	17,197,459.36	0.00	0.00	0.00	0.00	17,197,459.36	15,379,277.54
Summe Finanzanlagen	180,654,917.85	57,657,051.54	0.00	55,500.00	238,256,469.39	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	238,234,469.39	180,632,917.85
	156,743,092.88										
Gesamtsumme	196,277,768.89	63,113,635.65	0.00	632,803.96	258,758,499.68	5,625,801.33	3,292,692.90	480,733.05	8,437,761.18	250,320,738.50	190,651,967.56

Anlage zum Konzernanhang

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

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

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

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

² Beträge aus 2012

³ Vorläufiger Abschluss

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

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

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

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

³ Vorläufiger Abschluss

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

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

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

² Vorläufiger Abschluss

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG vom 24. März 2014 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 festgestellt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 14. März 2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Löffler
Wirtschaftsprüfer

Stadter
Wirtschaftsprüfer