

Q1

ZWISCHENBERICHT
JANUAR BIS MÄRZ 2015



Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Umsatz	47.282	47.048
Gesamtleistung	42.323	55.401
EBITDA	-409	12.167
EBIT	-2.009	10.583
EBT	3.613	13.171
Operatives Ergebnis ¹	7.476	15.992
Periodenüberschuss	2.850	12.040

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	291.335	304.247
Kurzfristiges Vermögen	423.787	436.929
Eigenkapital	413.403	410.048
Eigenkapitalquote	57,8%	55,3%
Langfristige Schulden	100.756	102.878
Kurzfristige Schulden	200.963	228.250
Bilanzsumme	715.122	741.176

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2015	69.385.030 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2015	69.385.030 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2015 ²	17,50 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2015 ²	12,48 Euro
Schlusskurs am 31. März 2015 ²	16,69 Euro
Kursentwicklung	36,9%
Marktkapitalisierung zum 31. März 2015	1,2 Mrd. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Quartal 2015 ³	141.300 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und nicht liquiditäts-wirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften (betrifft nur 2014). Realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

² Schlusskurse Xetra-Handel

³ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

VORWORT DES VORSTANDS

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

4	PATRIZIA am Kapitalmarkt
4	Unsere Mitarbeiter
5	Wirtschaftsbericht
5	Wirtschaftliches Umfeld
6	Geschäftsverlauf
10	Wirtschaftliche Lage
20	Nachtragsbericht
21	Entwicklung der Risiken und Chancen
22	Prognosebericht

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

24	Bilanz
26	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
27	Gesamtergebnisrechnung
28	Kapitalflussrechnung
29	Eigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNZWISCHENANHANG

30	Allgemeine Angaben
30	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
31	Konsolidierungskreis
32	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
32	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
33	Beteiligungen
33	Vorräte
34	Eigenkapital
34	Verbindlichkeiten
36	Umsatzerlöse
36	Finanzergebnis
37	Ergebnis je Aktie
37	Segmentberichterstattung
44	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
44	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

FINANZKALENDER UND KONTAKTE

 VORWORT DES VORSTANDS

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

das erste Quartal war für PATRIZIA »Business as usual«. Wir werten den Start ins neue Geschäftsjahr als gelungen, obwohl unser operatives Ergebnis von 7,5 Mio. Euro deutlich unter Vorjahr liegt. Denn das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahresquartals wurde durch die Großtransaktion des Leo-I-Portfolios von rund einer Milliarde Euro geprägt. An diese Größenordnung konnten wir im laufenden Jahr noch nicht anknüpfen. Der Höhepunkt der ersten drei Monate 2015 war der Erwerb eines Supermarkt-Portfolios mit 107 Einzelhandelsimmobilien für 286 Mio. Euro. Dennoch spüren wir, dass das Geschäft Fahrt aufnimmt: So konnte beispielsweise im April als erstes Investment in Irland ein innerstädtisches Wohngebäude in Dublin mit 62 Wohnungen erworben werden. Außerdem konnte PATRIZIA weitere 300 Mio. Euro Eigenkapital bei deutschen Investoren für den neu aufzulegenden Fonds »PATRIZIA Gewerbeimmobilien Deutschland II« einwerben, für den bereits erste Objekte geprüft werden. Das Zielvolumen wird sich auf 600 Mio. Euro belaufen.

Momentan vertrauen uns viele Investoren ihr Geld an und sagen: »Zeigt uns attraktive Opportunitäten.« Die Investoren geben den Rahmen vor, was das Risiko betrifft. Hinzu kommt: Entscheidungen fallen heute schneller. Das ist auch der Hintergrund dafür, dass wir weiterhin in hohem Umfang Liquidität vorhalten. Nur so können wir schnell und flexibel im Bereich Co-Investments auf sich bietende Marktchancen reagieren. Ganz aktuell bereiten wir weitere Transaktionen vor.

PATRIZIA untersucht kontinuierlich die europäischen Immobilienmärkte auf Investitionschancen, um so von unterschiedlichen Marktphasen zu profitieren. Nach Skandinavien, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden wird PATRIZIA mit einem Set-up in Madrid nun auch den iberischen Immobilienmarkt erschließen. Wo auch immer sich Chancen für Wachstumsinvestitionen bieten, werden sie durch unsere Ankaufsteams geprüft.

Wir blicken weiterhin äußerst zuversichtlich in die Zukunft – und das nicht nur für das laufende Jahr. So lange die Zinsen auf ihrem historischen Tiefstand verharren – und daran wird sich unserer Einschätzung nach mittelfristig nichts ändern – werden Immobilien eine der bevorzugten Anlageklassen bleiben. Mit der Einschränkung: Die Immobilienpreise werden in den nächsten Jahren sicher nicht nachgeben. Doch auch ohne den Rückenwind niedriger Zinsen bleibt die Immobilie in der Asset Allokation der institutionellen Investoren ein unverzichtbarer Bestandteil: In der richtigen Lage und mit dem richtigen Partner stehen Immobilien für nachhaltige Investments, die selbst in Krisenzeiten werthaltig sind.

Mit Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2014 im März haben wir die Prognose geäußert, das operative Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres von 50,2 Mio. Euro heuer um rund 10% zu übertreffen. Nach dem soliden Jahresauftakt und den Aussichten für die noch kommenden Monate bestätigen wir diese Einschätzung, wohl wissend, dass unser Geschäft nicht nach Quartalen funktioniert.

Wir freuen uns, wenn wir weiterhin auf Ihre Unterstützung zählen dürfen.

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. QUARTAL 2015

1 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Die PATRIZIA Aktie startete äußerst erfolgreich in das neue Börsenjahr und verzeichnete seit Jahresende 2014 ein Plus von 37%: Zum 31. März 2015 notierte ihr Kurs bei 16,69 Euro; die Marktkapitalisierung betrug 1,2 Mrd. Euro. Die Höchst- und Tiefkurse (Schlusskurse) der ersten drei Monate bewegten sich zwischen 12,48 Euro und 17,50 Euro. Das durchschnittliche Handelsvolumen des 1. Quartals 2015 lag bei 141.300 Aktien pro Tag (Gesamtjahr 2014: 97.900 Aktien/Tag).

Am 23. März 2015 haben Aufsichtsrat und Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG beschlossen, der Hauptversammlung am 25. Juni 2015 vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 111,2 Mio. Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und stattdessen erneut eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien zu beschließen. Dabei soll durch die Umwandlung von Kapitalrücklagen das Grundkapital erhöht werden. Im Zuge dieser Maßnahme soll jeder PATRIZIA Aktionär für zehn bestehende Aktien zusätzlich eine neue Aktie (Gratisaktie) erhalten. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG wird das Grundkapital von derzeit 69.385.030 Euro auf dann 76.323.533 Euro, eingeteilt in 76.323.533 Stückaktien, erhöht.

2 UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2015 beschäftigt PATRIZIA 801 festangestellte Mitarbeiter und damit neun mehr als zum Jahresende 2014 (+1,1%). Davon waren 38 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 76 Mitarbeiter in Teilzeit. Sieben neue Mitarbeiter haben eine Stelle bei der im September 2014 gegründeten PATRIZIA GrundInvest GmbH angetreten, deren Personalaufbau damit vorerst abgeschlossen ist. In den PATRIZIA Auslandsniederlassungen in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien und Irland, Luxemburg, Niederlande und Schweden sind 76 Mitarbeiter tätig (31. Dezember 2014: 72; +5,6%). Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Quartalsende 775 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 770 Mitarbeiter, +0,6%; 31. März 2014: 699 Mitarbeiter, +10,9%).

3 WIRTSCHAFTSBERICHT

3.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die monetären Maßnahmen der EZB zur Ankurbelung der Wirtschaft in der Eurozone haben zusammen mit dem Rückgang des Ölpreises und des niedrigeren Eurokurses die Wirtschaftsentwicklung positiv beeinflusst. Das Wachstum ist insbesondere auf den Anstieg des verfügbaren Einkommens zurückzuführen, der die Produktion indirekt über den privaten Konsum beeinflusst. Eine spürbare Erholung der Arbeitsmärkte ist ebenfalls zu beobachten, insbesondere in den südeuropäischen Ländern, deren Arbeitsmärkte von der Schuldenkrise stark betroffen waren. Die Politik der EZB hat allerdings einen starken Rückgang der Renditen von Staatsanleihen sowie der Einlagezinssätze zur Folge.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Europa

Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Städten in Verbindung mit einem zu geringen Angebot steigen an vielen Standorten die Mieten. Die Nachfrage von Investoren nach deutschen Wohnimmobilien ist weiterhin sehr stark. 2014 wurde insgesamt das zweithöchste Transaktionsvolumen seit 2009 gemessen und in den ersten drei Monaten 2015 war ebenfalls eine starke Dynamik in den deutschen Top-Märkten zu beobachten. Vermehrt rücken B-Standorte in den Fokus nationaler und internationaler Investoren, sodass bereits ein moderater Anstieg der Kaufpreise zu beobachten ist. In Großbritannien haben die niedrigen Bauaktivitäten der letzten Jahre zu einem starken Anstieg der Mieten und Preise geführt und sind ein wichtiges Thema im Hinblick auf die bevorstehenden Parlamentswahlen. Die Hauspreise in den Niederlanden, Schweden, Dänemark und Norwegen setzten 2014 ihren positiven Trend fort.

Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland und Europa

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland gehörte 2014 zu den am stärksten nachgefragten Märkten in Europa. Folglich wurde das höchste Transaktionsvolumen seit 2009 verzeichnet und gleichzeitig ein stetiger Rückgang der Spitzenrenditen in den wichtigsten Märkten beobachtet. Auch die Nordics, Irland und Spanien wiesen eine erhöhte Investmentaktivität auf. Die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte reagierten im Allgemeinen positiv auf die Entscheidung der EZB, Staatsanleihen zu kaufen. Da sich die Renditedifferenz zwischen Staatsanleihen und Gewerbeimmobilien in den meisten europäischen Märkten anhaltend auf einem aktuellen Höchststand befindet, ist in den kommenden Monaten mit sinkenden Spitzenrenditen zu rechnen.

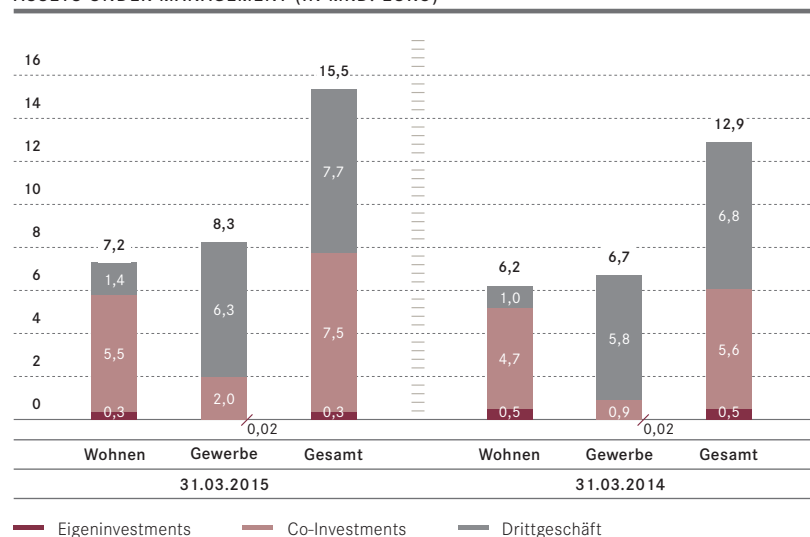
3.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Assets under Management

Zum 31. März 2015 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 15,5 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung im Laufe des 1. Quartals um 0,9 Mrd. Euro. Nahezu die gesamten Assets under Management sind den Co-Investments und dem Drittgeschäft zuzuordnen; auf den Eigenbestand entfallen weniger als 2%. 28% des betreuten Immobilienvermögens sind im Ausland angesiedelt.

Für 2015 rechnen wir erneut mit einem Nettowachstum der Assets under Management von 2 Mrd. Euro. Jeweils 1 Mrd. Euro sollte sich aus dem Saldo aus regulären An- und Verkäufen sowie aus ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro ergeben.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



ASSETS UNDER MANAGEMENT IM IN- UND AUSLAND

in Mrd. EUR	31.03.2015		31.12.2014		31.03.2014	
	Inland	Ausland	Inland	Ausland	Inland	Ausland
	11,2	4,3	10,7	3,9	11,2	1,7
GESAMT	15,5		14,6		12,9	

Im Folgenden wird der Geschäftsverlauf in den Kategorien Eigeninvestments, Co-Investments und Drittgeschäft dargestellt.

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014	Veränderung in %	2014
	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014		01.01. – 31.12.2014
Einheiten aus dem Eigenbestand¹	169	237	-28,7	2.985
Einheiten aus der Privatisierung	125	156	-19,9	521
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.598	2.828	-8,1	2.684
Einheiten aus Blockverkäufen	44	81	-45,7	2.464
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.084	1.303	59,9	1.189
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m ²	8,35	7,53	10,9	7,56
Co-Investments²	463	196	136,2	1.112
Einheiten aus der Privatisierung ³	221	196	12,8	1.008
Einheiten aus Blockverkäufen	242	0	-	104
Dienstleistung²	43	39	10,3	541
Einheiten aus der Privatisierung	0	1	-100	9
Einheiten aus Blockverkäufen	43	38	13,2	532
GESAMT	675	472	43,0	4.638

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 2015: 92 Einheiten)

EIGENINVESTMENTS

PATRIZIA wird den kompletten Eigenbestand binnen Jahresfrist weitestgehend veräußern und legt den Fokus auf die Neuaufgabe von Co-Investments und Immobilienfonds.

Wohnungsprivatisierungen

Im 1. Quartal 2015 wurden 125 Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger veräußert (1. Quartal 2014: 156 Wohnungen; -19,9%). Die privaten Kapitalanleger waren erneut mit 70% die dominierende Käufergruppe. Auf Selbstnutzer entfielen 22% der einzeln veräußerten Wohnungen und auf die Mieter 8%.

Blockverkäufe

Über Blockverkäufe wurden im 1. Quartal 2015 in einer Transaktion 44 Wohnungen veräußert (1. Quartal 2014: 81 Einheiten; -45,7%).

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 1. QUARTAL 2015

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
München	68	0	68	40,2	5.340	0	5.340	42,2
Hamburg	10	44	54	32,0	898	3.095	3.993	31,6
Köln/Düsseldorf	32	0	32	18,9	2.252	0	2.252	17,8
Frankfurt am Main	14	0	14	8,3	1.010	0	1.010	7,9
Berlin	1	0	1	0,6	60	0	60	0,5
GESAMT	125¹	44	169¹	100	9.560	3.095	12.655	100

¹ Davon wurden 75 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Abverkäufe und Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Ende des 1. Quartals 2015 908 Einheiten mit einer Fläche von rund 87.100 m². Wir erwarten, dass etwa 65% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 35% über Blockverkäufe realisiert werden.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. MÄRZ 2015 – VERTEILUNG NACH REGIONEN, OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	301	127	428	47,1	28.005	24.374	52.379	60,1
Hamburg	15	184	199	21,9	1.019	10.675	11.694	13,4
München	144	0	144	15,9	13.541	0	13.541	15,5
Frankfurt am Main	132	0	132	14,5	8.998	0	8.998	10,4
Berlin	5	0	5	0,6	534	0	534	0,6
GESAMT	597	311	908	100	52.097	35.050	87.147	100

CO-INVESTMENTS

Für das Co-Investment **WohnModul I** erfolgte Anfang März das Closing für ein Portfolio mit 107 Einzelhandelsimmobilien zum Kaufpreis von 286 Mio. Euro. Das Portfolio umfasst vor allem Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren in wirtschaftsstarken Regionen im gesamten Bundesgebiet, die mehrheitlich an die bekannten Marken des Lebensmitteleinzelhandels vermietet sind. Die Einzelhandelsobjekte des Portfolios liegen im Wesentlichen in den alten Bundesländern und verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 229.000 m². Die Vermietungsquote beträgt rund 95%. PATRIZIA wird zeitnah mit den Hauptmietern in den Immobilienbestand investieren und eine Vielzahl von Standorten aufwerten, modernisieren und erweitern. Mit dieser Akquisition steigt das von PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen im Einzelhandel auf rund 1,6 Mrd. Euro und macht uns zu einem der größten Vermieter in diesem Segment in Deutschland.

In unseren **anderen Co-Investments** haben sich im 1. Quartal 2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2014, S. 60ff.

DRITTGESCHÄFT

PATRIZIA WohnInvest KVG mbH

Im 1. Quartal 2015 gingen Objekte mit einem Verkehrswert in Höhe von 54,1 Mio. Euro in die Fonds über. Zusätzlich wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von 17,0 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert.

PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH

Alle im 1. Quartal 2015 ausgeführten An- und Verkäufe mündeten in einem Transaktionsvolumen von 315 Mio. Euro. Immobilien mit einem Verkehrswert von 305,7 Mio. Euro gingen in die Fonds über. Dabei handelt es sich um in Deutschland erworbene Immobilien in Höhe von 87,1 Mio. Euro und Ankäufe über 218,6 Mio. Euro in den USA für die Labelfonds. Die Verkäufe beliefen sich auf 9,2 Mio. Euro.

PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)

Der PATRIZIA Nordic Cities wurde für zwei Investoren aus Deutschland aufgelegt. Als Startinvestment wurden im Dezember 2014 zehn Büro- und Handelsobjekte in Dänemark erworben.

PATRIZIA FONDS ZUM 31. MÄRZ 2015

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KVG mbH	2.026	1.102	1.028 ¹	7
PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH	8.844	4.593	6.046	18
Poolfonds	5.273	2.571	3.574	9
Individuallfonds	1.571	900	586	7
Labelfonds	2.000	1.122	1.886	2
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à.r.l. (REIM) ²	169	85	169	1
PATRIZIA GESAMT	11.039	5.780	7.243	26

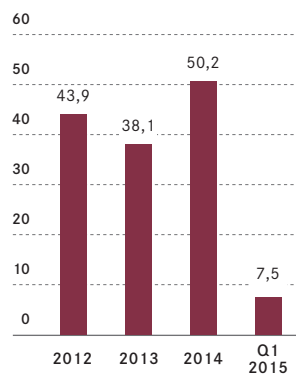
¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

² PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

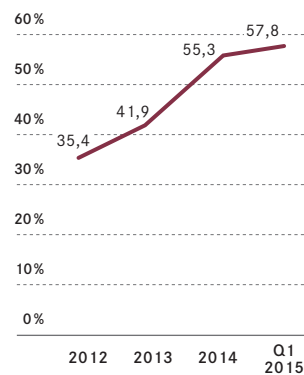
3.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

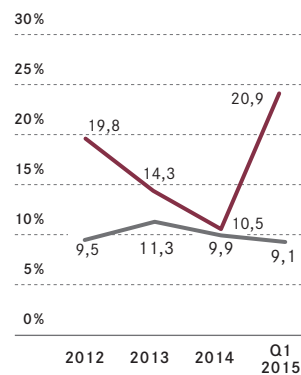
OPERATIVES ERGEBNIS¹



EIGENKAPITALQUOTE²



VERKAUFSMARGEN (BRUTTO)



¹ Operatives Ergebnis in Mio. Euro

² Eigenkapitalquote für 2012-2014 jeweils zum 31. Dezember; für 2015 zum 31. März

— Vorräte — Investment Property

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

KONZERNUMSATZ

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014	Veränderung in %	2014
	01.01. – 31.03.2015 in TEUR	01.01. – 31.03.2014 in TEUR		01.01. – 31.12.2014 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	9.422	8.692	8,4	33.267
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	6.450	0	-	96.248
Kaufpreiserlöse aus Projektentwicklungen	0	0	-	25.674
Mieterlöse	2.141	6.014	-64,4	21.187
Erlöse aus Co-Investments	13.588	4.562	197,9	38.467
Erlöse aus Drittgeschäft	14.825	25.218	-41,2	67.818
Sonstiges ²	855	2.562	-66,6	9.154
GESAMT	47.282	47.048	0,5	291.815

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Konzernumsatz** der ersten drei Monate 2015 lag mit 47,3 Mio. Euro leicht über Vorjahresniveau (1. Quartal 2014: 47,0 Mio. Euro). Deutlich erhöht haben sich die **Verkaufserlöse aus Vorräten**, weil im vergleichbaren Vorjahresquartal kein Blockverkauf realisiert werden konnte. Die Kaufpreiserlöse nahmen um 82,6% auf 15,9 Mio. Euro zu, darunter ein Blockverkauf für 6,5 Mio. Euro. Die **Mieterlöse** reduzierten sich erwartungsgemäß um 64,4% auf 2,1 Mio. Euro und werden weiter abnehmen. Für das Gesamtjahr rechnen wir hier mit weniger als 7 Mio. Euro. **Erlöse aus Management Services** für Co-Investments, Fonds und weitere Dritte lagen mit 28,4 Mio. Euro leicht unter Vorjahr (1. Quartal 2014: 29,8 Mio. Euro). In den **Erlösen aus Co-Investments** kommt die Ankaufsfee für das im Februar erworbene Supermarkt-Portfolio zum Tragen. In Summe konnte der im 1. Quartal 2014 verbuchte positive Einmaleffekt aus der Ankaufsfee für das Leo-I-Portfolio (ausgewiesen in den Erlösen aus Drittgeschäft) durch andere Einnahmen umsatzseitig kompensiert werden, die jedoch mit geringeren Margen zu Buche schlagen.

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse bei PATRIZIA nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufserlöse 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 17,4 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 32,7 Mio. Euro) hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 15,9 Mio. Euro einen Ertrag in Höhe von 1,6 Mio. Euro (Bruttomarge: 9,1%). Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007–2014 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und im Ausweis des operativen Ergebnisses sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend sichtbar werden. Im Berichtszeitraum wurden Wertänderungen über 3,4 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 4,2 Mio. Euro) realisiert.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014	Veränderung in %	2014
	01.01.– 31.03.2015 in TEUR	01.01.– 31.03.2014 in TEUR		01.01.– 31.12.2014 in TEUR
Verkaufserlöse aus Vorräten	15.872	8.692	82,6	155.189
Privatisierung	9.422	8.692	8,4	33.267
Blockverkäufe	6.450	0	–	96.248
Projektentwicklungen	0	0	–	25.674
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	17.449	32.744	–46,7	171.818
Privatisierung	17.449	25.744	–32,2	76.827
Blockverkäufe	0	7.000	–100	94.991
GESAMT	33.321	41.436	–19,6	327.007

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

Die **Bestandsveränderungen** schlugen mit 7,7 Mio. Euro negativ zu Buche (1. Quartal 2014: 3,7 Mio. Euro). Im Gegensatz zum Vorjahresquartal überwogen die Bestandsabgänge aus Verkäufen des Vorratsvermögens (–12,6 Mio. Euro) die Bestandszugänge aus Aktivierungen (4,9 Mio. Euro). Letztere erfolgten entsprechend der Baufortschritte unserer Projektentwicklungen, die inzwischen weitestgehend abgeschlossen sind. Im Hinblick auf die erzielten Kaufpreiserlöse der ersten drei Monate wurde mit dem Verkauf der Vorräte eine Bruttomarge von 20,9% erzielt.

Der **Materialaufwand** hat sich gegenüber dem 1. Quartal des Vorjahres mehr als halbiert. Der Rückgang auf 7,0 Mio. Euro liegt im Wesentlichen daran, dass sich die Investitionen in die nahezu fertiggestellten Neubauten um mehr als 4 Mio. Euro reduziert haben und in den ersten drei Monaten mit 4,4 Mio. Euro zu Buche schlugen. Weitere 1,2 Mio. Euro sind den regulären Ausgaben für Instandhaltung und Renovierung zuzurechnen, im übrigen Materialaufwand (1,4 Mio. Euro) sind vor allem die Nebenkosten enthalten.

Die Position **Aufwand für bezogene Leistungen** wurde im vergleichbaren Vorjahresquartal unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt wurden. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Die Zahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. Im 1. Quartal 2015 verdoppelte sich der Aufwand für bezogene Leistungen nahezu auf 4,9 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 2,5 Mio. Euro).

Der **Personalaufwand** zeigte erwartungsgemäß eine deutliche Kostensteigerung. Bedingt durch den Zuwachs an Mitarbeitern (+10,9% bezogen auf Vollzeitäquivalente im Jahresvergleich jeweils zum 31. März) sowie marktgerechte Gehaltsanpassungen erhöhte sich der Personalaufwand um 22,7% auf 21,5 Mio. Euro. Davon entfallen 12,2 Mio. Euro auf Löhne und Gehälter, 6,9 Mio. Euro auf variable Vergütungen sowie 2,4 Mio. Euro auf Sozialabgaben.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** nahmen ebenfalls zu, um 11,0% auf 9,4 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 8,4 Mio. Euro). Hierin enthalten sind 3,2 Mio. Euro Betriebsaufwendungen, 2,4 Mio. Euro Verwaltungsaufwendungen, 2,5 Mio. Euro Vertriebsaufwendungen und 1,3 Mio. Euro sonstige Aufwendungen.

Aus den dargestellten Entwicklungen ergibt sich ein gegenüber dem 1. Quartal 2014 um 12,6 Mio. Euro niedrigeres **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** von –2,0 Mio. Euro. Maßgeblich dafür war das Ausbleiben einer mit der Leo-I-Transaktion vergleichbaren Ankaufsfee, die durch Erlöse mit niedrigeren Margen nicht kompensiert werden konnte. Geringere Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie deutlich höhere Bestandsabgänge aufgrund fehlender Aktivierungen aus Projektentwicklungen waren bei in Summe gleich bleibenden Aufwendungen weitere Gründe.

Die **Erträge aus Beteiligungen** schlugen im 1. Quartal 2015 mit 5,0 Mio. Euro zu Buche (1. Quartal 2014: 4,2 Mio. Euro) und beinhalten die quartalsweise anteilige Vorabgewinnausschüttung der Co-Investments SÜDEWO über 1,8 Mio. Euro und der GBW über 2,4 Mio. Euro. Die der PATRIZIA zustehende Garantiedividende aus dem Co-Investment GBW von 3,2 Mio. Euro jährlich wird mit Beginn des Geschäftsjahres 2015 zeitanteilig abgegrenzt, sodass darüber weitere 0,8 Mio. Euro pro Quartal verbucht werden. Eine mögliche erfolgsabhängige Vergütung für das Asset Management sowie die Dividendenzahlung aus der SÜDEWO werden regulär erst

im Schlussquartal eines Geschäftsjahres verbucht. Das Co-Investment WohnModul I lieferte von Januar bis März ein **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** von 0,7 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 0,8 Mio. Euro). Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich teilweise noch bis 2019 in der Entwicklungsphase befinden.

Das **Finanzergebnis** des 1. Quartals 2015 verbesserte sich um 50,8% auf -1,2 Mio. Euro (1. Quartal 2014: -2,5 Mio. Euro). Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum wurde das Finanzergebnis durch den Aufwand für Zinssicherungen in Höhe von 2,1 Mio. Euro belastet und in Höhe von 2,1 Mio. Euro durch Wertänderungen der Zinssicherungsinstrumente wiederum positiv beeinflusst. Das um Bewertungseffekte bereinigte zahlungswirksame Finanzergebnis legte somit sogar um 73,2% zu (1. Quartal 2014: -4,5 Mio. Euro). Das Finanzergebnis ist unter Punkt 11 im Konzernzwischenanhang näher erläutert. Die **Finanzierungskosten** (Zins plus Marge) gingen im Berichtszeitraum weiter zurück und lagen bei durchschnittlich 2,14% (1. Quartal 2014: 4,58%; Gesamtjahr 2014: 3,37%). Sämtliche im Konzern abgeschlossenen Bankdarlehen laufen aktuell zinsungesichert, um vom anhaltend niedrigen Zinsniveau vollumfänglich zu profitieren.

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** des 1. Quartals 2015 verringerte sich um 72,6% auf 3,6 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 13,2 Mio. Euro). Die erläuterte Verschlechterung des EBIT konnte durch das verbesserte Finanzergebnis und höhere Beteiligungserträge bei weitem nicht im EBT ausgeglichen werden.

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum **operativen Ergebnis** erfolgt über die Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile. Dazu werden die Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge eliminiert. Im Vorjahr schlugen sich noch Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte im Finanzergebnis nieder, die ebenfalls keine Berücksichtigung fanden. Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen im 1. Quartal weder 2015 noch 2014 an. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** von 7,5 Mio. Euro, nach 16,0 Mio. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Das Segment Management Services verantwortete untypisch lediglich 34% des operativen Ergebnisses (1. Quartal 2014: 74%; 2014: 72%). Dass 2015 bislang noch keine größere Ankaufsfee eingenommen wurde trug mit dazu bei, dass das operative Ergebnis des Konzerns und der Ergebnisanteil des Segments Management Services abgenommen haben. Das Vorjahresquartal profitierte von der Ankaufsvergütung für das Hessen-Portfolio mit einem Kaufpreis von rund 1 Mrd. Euro.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014	Veränderung in %	2014
	01.01. – 31.03.2015 in TEUR	01.01. – 31.03.2014 in TEUR		01.01. – 31.12.2014 in TEUR
EBIT	-2.009	10.583	-119,0	6.702
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge ¹	492	620	-20,6	2.485
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-51
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.371	4.247	-20,6	8.566
Bereinigtes EBIT	1.854	15.450	-88,0	17.702
Erträge aus Beteiligungen	4.991	4.166	19,8	39.062
Ergebnis aus at-equity- bewerteten Beteiligungen	684	784	-12,8	3.182
Finanzergebnis	-1.207	-2.453	-50,8	-7.499
Wertänderung Derivate	0	-2.077	-100	-2.819
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	31	-100	31
Währungsergebnis	1.154	91	>1.000	551
OPERATIVES ERGEBNIS	7.476	15.992	-53,3	50.210

¹ Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind

Nach Abzug der Ertragsteuern erwirtschaftete PATRIZIA einen **Periodenüberschuss** von 2,9 Mio. Euro (1. Quartal 2014: 12,0 Mio. Euro, -76,3%). Das **Ergebnis je Aktie** beläuft sich für das 1. Quartal 2015 auf 0,04 Euro, nach 0,17 Euro im Vorjahr.

AUSZUG AUS DER KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014	Veränderung in %	2014
	01.01.– 31.03.2015 in TEUR	01.01.– 31.03.2014 in TEUR		01.01.– 31.12.2014 in TEUR
Umsatz	47.282	47.048	0,5	291.815
Gesamtleistung	42.323	55.401	-23,6	205.468
EBITDA	-409	12.167	-103,4	13.642
EBIT	-2.009	10.583	-119,0	6.702
EBT	3.613	13.171	-72,6	41.998
Operatives Ergebnis ¹	7.476	15.992	-53,3	50.210
Periodenüberschuss	2.850	12.040	-76,3	35.020

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (betrifft nur das Gesamtjahr 2014) sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften (betrifft nur 2014). Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.03.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	715.122	741.176	-3,5
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	413.403	410.048	0,8
Eigenkapitalquote	57,8 %	55,3 %	2,5 PP
Bankdarlehen	88.211	121.950	-27,7
- Liquide Mittel	160.806	145.361	10,6
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	-
= Nettoverschuldung	4.405	53.589	-91,8
Immobilienvermögen ¹	254.072	277.201	-8,3
Net Gearing ²	1,1 %	13,1 %	-12,0 PP
Operative Eigenkapitalrendite ³	7,3 %	13,4 %	-6,1 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 aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

³ Verhältnis aus operativem Ergebnis und Eigenkapital zum 31.12. des Vorjahres, hochgerechnet auf zwölf Monate

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanz** verkürzte sich von 741,2 Mio. Euro zum Jahresende 2014 auf 715,1 Mio. Euro. Seit Jahresbeginn verringerten sich die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** im Zuge der Verkäufe um 15,5 Mio. Euro bzw. 19,7% auf 63,1 Mio. Euro. Die **Vorräte** nahmen um 7,7 Mio. Euro auf 191,0 Mio. Euro ab. Auf die eigenen Projektentwicklungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, entfällt unverändert ein Buchwert von 107,8 Mio. Euro. Die Addition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Vorräte entspricht dem Buchwert des gesamten **Immobilienvermögens** zum 31. März 2015 in Höhe von 254,1 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 277,2 Mio. Euro, -8,3%).

Der Abverkauf des PATRIZIA eigenen Portfolios kommt bei der Schuldenentwicklung positiv zum Tragen: Die **Bankdarlehen** gingen erwartungsgemäß weiter zurück und schlugen zum 31. März 2015 mit 88,2 Mio. Euro zu Buche (31. Dezember 2014: 122,0 Mio. Euro, -27,7%). Die Rückführung der Kredite erfolgte aus den im 1. Quartal 2015 erfolgswirksam verbuchten Verkäufen sowie aus eingegangenen Zahlungen auf Kaufpreisforderungen mit BNL zum 31. Dezember 2014 in Höhe von knapp 24 Mio. Euro. Dementsprechend gingen auch die kurzfristigen Forderungen zurück. Gedanklich der Verschuldung zuzurechnen sind auch zwei **Schuldscheindarlehen** über 77 Mio. Euro, die bilanziell als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Darlehen mit einer Restlaufzeit bis zum 30. Juni 2016 bzw. 2018 werden zu 4,5% bzw. 4,65% verzinst und sind unsererseits vorzeitig rückzahlbar. Der Ausweis erfolgt unter der Bilanzposition langfristige Verbindlichkeiten. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 9.1 dargestellt.

Die bereits zum Jahresende 2014 hohen **liquiden Mittel** nahmen weiter auf 160,8 Mio. Euro zu (31. Dezember 2014: 145,4 Mio. Euro, +10,6%). Mit dieser soliden Finanzausstattung haben wir ausreichend Spielraum, um neue Investments einzugehen.

Das **Eigenkapital** hat sich mit 413,4 Mio. Euro kaum verändert. Die **Eigenkapitalquote** verbesserte sich weiter auf 57,8% (31. Dezember 2014: 55,3%). Bis Ende 2015 sollen rund 80% erreicht werden.

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31. MÄRZ 2015

	Assets under Management in Mio. Euro	Investmentkapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
Operative Gesellschaften¹	-	48,9	100
Eigeninvestments²	254	151,0	100
Co-Investments	7.498	186,9	
Wohnen	5.806	144,3	
GBW GmbH	2.773	54,9	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.610	14,9	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	1.379	70,4	10,1
Sonstige	44	4,1	10,0
Gewerbe Deutschland	547	18,7	
PATRoffice	303	7,8	6,3
sono west	58	6,0	30,0
Seneca	186	4,9	5,1
Gewerbe Ausland	1.145	23,9	
Avimore Topco (UK)	70	13,0	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	345	4,3	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	593	2,4	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	137	4,2	5,0
Drittgeschäft	7.747	-	0
Gebundenes Investmentkapital	15.499	386,8	-
Bankguthaben und Kassenbestand	-	103,6	-
Gesamtes Investmentkapital	15.499	490,4	-
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	413,4	-

¹ Gebundenes Investmentkapital im Zuge des Erwerbs von Gesellschaften (i. W. der Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest KVG) sowie die Kapitalbindung aus dem operativen Betrieb unseres Dienstleistungsgeschäfts (i. W. Investitionen in Systeme und kurzfristige Forderungen)

² Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte inkl. Projektentwicklungen

Net Asset Value (NAV)

Bei PATRIZIA werden die noch vorhandenen eigenen Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. Im 1. Quartal 2015 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 9,1% bzw. 20,9% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der gesamte Dienstleistungsbereich, der aufs Jahr gesehen mit rund 80% den Großteil des operativen Ergebnisses erwirtschaften soll, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Die NAV-Betrachtung kann nur in Verbindung mit der Bewertung des Servicegeschäfts als eine Komponente zur Ermittlung des Unternehmenswertes dienen. Einen »Basis-NAV« werden wir auch nach Abverkauf des Eigenbestands zur Wertermittlung unserer Beteiligungen und anderer Vermögenswerte weiter ausweisen.

BERECHNUNG DES NAV

	31.03.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	63.057	78.507
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	70.448	68.497
Beteiligungen	97.569	96.555
Vorräte ²	191.015	198.694
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	64.453	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	160.806	145.361
Abzgl. Schuldscheindarlehen	-77.000	-77.000
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-93.115	-92.506
Abzgl. Bankdarlehen	-88.211	-121.950
NAV	389.022	380.932
Aktien (Stück)	69.385.030	69.385.030
NAV/AKTIE (EURO)	5,61	5,49

¹ Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) 1. Quartal 2015: 9,1%

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 1. Quartal 2015: 20,9%

4 NACHTRAGSBERICHT

CO-INVESTMENTS

WohnModul I

Für das **WohnModul I** wurde im April die zweite Tranche des niederländischen Wohnungsportfolios mit 976 Einheiten wirtschaftlich übernommen. Parallel zu den Wohnungen im Volumen von rund 96 Mio. Euro wurde die Ankaufsfee anteilig vereinnahmt. Veränderungen auf der Verkäuferseite haben dazu geführt, dass das ursprünglich angestrebte Volumen von 5.500 Wohnungen auf etwa 5.100 Wohnungen reduziert wurde.

Des Weiteren wurde für das WohnModul I ein innerstädtisches Wohngebäude in Dublin mit 62 hochwertigen Wohnungen und einer Bruttogeschossfläche von rund 4.700 m² für 15,3 Mio. Euro erworben. Es ist vorgesehen, die Wohnungen in ein bis zwei Jahren zu privatisieren. Mit diesem Ankauf in Irland wurde erneut die europäische Investmentstrategie unter Beweis gestellt.

PATRIZIA Spanien

Die PATRIZIA Immobilien AG setzt ihren europäischen Expansionskurs konsequent fort und wird nach Skandinavien, Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden nun auch den iberischen Immobilienmarkt erschließen. Nach Ende des Berichtszeitraums hat der Country Head für die Immobilienmärkte Spanien und Portugal zum 1. April in Madrid seine Arbeit aufgenommen. In Spanien sehen wir sehr gute Geschäftschancen im Bereich Bestandshaltung und dem Management von Mietwohnungen.

PATRIZIA gibt öffentliches Angebot ab

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 15. April 2015 über eine entsprechende Erwerbsgesellschaft den jeweiligen Eigentümern einer norwegischen sowie schwedischen Gesellschaft (Bolitguleie Holding III AS und Hyresfastigheter III Gul AB) ein freiwilliges öffentliches Angebot unterbreitet, ihre Aktien an den jeweiligen Gesellschaften zu erwerben. Hinsichtlich des Angebots an die Aktionäre der Bolitguleie Holding III AS wird PATRIZIA Immobilien AG zusammen mit einem Co-Investor agieren. Bolitguleie Holding III AS und Hyresfastigheter III Gul AB halten sämtliche Anteile an dem Immobilienfonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB, der wiederum Wohnimmobilienportfolios hält.

5 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurden keine bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2014 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 84 ff. im Geschäftsbericht 2014 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

6 PROGNOSEBERICHT

Das operative Ergebnis des 1. Quartals 2015 kann bei PATRIZIA üblicherweise nicht zur Hochrechnung des Gesamtergebnisses für das Geschäftsjahr herangezogen werden. Der PATRIZIA Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2015 eine Steigerung des operativen Ergebnisses (2014: 50,2 Mio. Euro) um etwa 10% und wird diesen Wert zur Jahresmitte weiter konkretisieren.

Der dann verfeinerte Ausblick wird auch weitergehende Informationen zum Stand des Erwerbs der norwegischen und schwedischen Gesellschaft im Rahmen eines öffentlichen Angebotes und dessen Auswirkungen auf das operative Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres enthalten. Mit diesem Ankauf geht PATRIZIA erstmals seit 2008 wieder ein Eigeninvestment mit kurzer Haltefrist auf der eigenen Bilanz ein.

Vom operativen Ergebnis 2015 sollen 80% der Erträge aus dem Segment Management Services erwirtschaftet werden. Das eigene Portfolio mit derzeit noch rund 900 Einheiten soll bis Jahresende weitestgehend abverkauft sein.

Weitere Ausführungen können Sie dem Prognosebericht innerhalb des Geschäftsberichts 2014 auf den Seiten 93 ff. entnehmen.

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.

Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2015

AKTIVA

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	38.915	39.407
Software	10.445	10.795
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63.057	78.507
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.486	4.476
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	70.448	68.497
Beteiligungen	97.569	96.555
Ausleihungen	5.686	5.281
Langfristige Steueransprüche	119	119
Summe langfristiges Vermögen	291.335	304.247
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	191.015	198.694
Wertpapiere	64	86
Kurzfristige Steueransprüche	7.449	8.014
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	64.453	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	160.806	145.361
Summe kurzfristiges Vermögen	423.787	436.929
BILANZSUMME	715.122	741.176

PASSIVA

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	69.385	69.385
Kapitalrücklage	198.576	198.576
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	809	809
Währungsumrechnungsdifferenz	1.535	1.030
Konzernbilanzgewinn	142.593	139.743
Summe Eigenkapital	413.403	410.048
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	18.811	19.704
Pensionsverpflichtungen	630	630
Langfristige Verbindlichkeiten	81.315	82.544
Summe langfristige Schulden	100.756	102.878
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	88.211	121.950
Sonstige Rückstellungen	2.260	2.142
Kurzfristige Verbindlichkeiten	93.115	92.506
Steuerschulden	13.211	11.652
Sonstige kurzfristige Passiva	4.166	0
Summe kurzfristige Schulden	200.963	228.250
BILANZSUMME	715.122	741.176

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. MÄRZ 2015

in TEUR	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Umsatzerlöse	47.282	47.048
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.586	3.445
Bestandsveränderungen	-7.679	3.684
Sonstige betriebliche Erträge	1.134	1.224
Gesamtleistung	42.323	55.401
Materialaufwand	-6.993	-14.790
Aufwand für bezogene Leistungen ¹	-4.850	-2.468
Personalaufwand	-21.528	-17.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-9.361	-8.433
EBITDA	-409	12.167
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.600	-1.584
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	-2.009	10.583
Erträge aus Beteiligungen	4.991	4.166
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	684	784
Finanzerträge	275	2.422
Finanzaufwendungen	-1.482	-4.875
Währungsergebnis	1.154	91
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.613	13.171
Ertragsteuern	-763	-1.131
Periodenüberschuss	2.850	12.040
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,04	0,17
Vom Periodenüberschuss entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	2.850	12.110
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	-70
	2.850	12.040

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

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. MÄRZ 2015

in TEUR	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Periodenüberschuss	2.850	12.040
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	505	35
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	0
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	31
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	3.355	12.106
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	3.355	12.176
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	-70
	3.355	12.106

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. MÄRZ 2015

in TEUR	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Periodenüberschuss	2.850	12.040
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	763	1.131
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	1.482	4.875
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-275	-2.422
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.600	1.584
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.586	-3.445
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	1.447	2.544
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	28.587	-71.526
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	417	11.324
Gezahlte Zinsen	-1.394	-4.443
Erhaltene Zinsen	134	232
Ertragsteuerzahlungen	-70	-295
Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	33.955	-48.401
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-770	-967
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.449	32.744
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-413	-969
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	259	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-1.267	-545
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-29	0
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	15.229	30.263
Darlehensaufnahmen	0	64.400
Darlehensstilgungen	-33.739	-60.440
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-33.739	3.960
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	15.445	-14.178
Finanzmittelfonds 01.01.	145.361	105.536
Finanzmittelfonds 31.03.	160.806	91.358

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. MÄRZ 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Gewinn- rück- lagen (gesetzl. Rück- lage)	Wäh- rungs- umrech- nungs- differenz	Konzern- bilanz- gewinn	davon ent- fallen auf die Gesell- schafter des Mut- terunter- nehmens	davon ent- fallen auf nicht-kon- trollieren- de Gesell- schafter	Summe
Stand 01.01.2014	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		35		66		66
Periodenergebnis						12.110	12.110	-70	12.040
Vollständiges Gesamtergebnis für das Quartal			31				12.176	-70	12.106
Stand 31.03.2014	63.077	204.897	0	505	535	116.245	385.259	1.328	386.587
Stand 01.01.2015	69.385	198.576	0	505	1.030	139.743	409.239	809	410.048
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			0		505		505		505
Periodenergebnis						2.850	2.850	0	2.850
Vollständiges Gesamtergebnis für das Quartal			0				3.355	0	3.355
STAND 31.03.2015	69.385	198.576	0	505	1.535	142.593	412.594	809	413.403

Konzernzwischenanhang

ZUM 31. MÄRZ 2015 (1. QUARTAL 2015)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 15,5 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Quartal 2015 (1. Januar 2015 bis 31. März 2015) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten »Endorsement Prozesses« übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten drei Monaten 2015 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2015 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 »Interim Financial Reporting« muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2014 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2014 in unserem Geschäftsbericht 2014 entnommen werden.

Der ungeprüfte Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 71 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Bis zum 31. März 2015 wurde eine Gesellschaft gegründet, die aber nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurde, da sie keinen Geschäftsbetrieb aufgenommen hat und somit für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung ist.

Unternehmenserwerbe

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 25. März 2015 die Grinan Invest SL, Madrid, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.006,00 Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Spanien.

4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehend Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10% der Mietfläche. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verwendung, die der höchsten und besten Verwendung entspricht. Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2014 in unserem Geschäftsbericht 2014 entnommen werden.

5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet die 10,1%ige (Vorjahr: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS.

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS für das 1. Quartal 2015 beträgt 684 TEUR (1. Quartal 2014: 784 TEUR).

6 BETEILIGUNGEN

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2014: 6,25%)
- | CARL A-Immo GmbH & Co. KG 12,5% (31. Dezember 2014: 12,5%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2014: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2014: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5% (31. Dezember 2014: 5%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2014: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2014: 5,1%)
- | Avimore Topco 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2014: 10%)

Das Beteiligungsergebnis im 1. Quartal 2015 beträgt 4.991 TEUR (1. Quartal 2014: 4.166 TEUR)

7 VORRÄTE

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

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus mit drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft und realisiert wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten; die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten.

8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag 69.385.030 Euro (31. Dezember 2014: 69.385.030 Euro) und ist in 69.385.030 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Das Eigenkapital zum 31. März 2015 verbesserte sich auf 413,4 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 410,0 Mio. Euro).

9 VERBINDLICHKEITEN

9.1 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Grundsätzlich erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden nachstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Berichtsstichtag endet, sowie die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite. Unabhängig von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
bis zu 1 Jahr	26.748	33.699
mehr als 1 bis 2 Jahre	61.463	88.251
GESAMT	88.211	121.950

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH GESCHÄFTSJAHR (1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER)

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum			
	31.03.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2015	26.748	30,3	33.699	27,6
2016	61.463	69,7	88.251	72,4
GESAMT	88.211	100	121.950	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.03.2015	
		in TEUR	in %
2015	Q2	24.507	27,8
	Q4	2.241	2,5
2016	Q2	39.797	45,1
	Q4	21.666	24,6
GESAMT		88.211	100

9.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind zum 31. März 2015 Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR enthalten.

9.3 SONSTIGE KURZFRISTIGE PASSIVA

Unter den sonstigen kurzfristigen Passiva wurde zur Periodisierung der Vorabgewinne für die beiden Co-Investments SÜDEWO und GBW ein entsprechender Abgrenzungsposten gebildet.

10 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich aus den Kaufpreiseingängen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens, den laufenden Mieterlösen, Umsätzen aus Dienstleistungen und sonstigen Umsatzerlösen zusammen. Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

11 FINANZERGEBNIS

in TEUR	1. Quartal 2015			1. Quartal 2014			2014		
	01.01. – 31.03.2015			01.01. – 31.03.2014			01.01. – 31.12.2014		
Zinsen auf Bankeinlagen	83			185			459		
Wertänderungen Derivate	0			2.077			2.819		
Übrige Zinsen	192			160			1.135		
Finanzerträge	275			2.422			4.413		
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-479			-1.438			-4.459		
Aufwand für Zinssicherungen	0			-2.086			-2.822		
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0			-31			-31		
Übrige Finanzaufwendungen	-1.003			-1.320			-4.600		
Finanzaufwendungen	-1.482			-4.875			-11.912		
FINANZERGEBNIS	-1.207			-2.453			-7.499		
Um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-1.207			-4.499			-10.318		

12 ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2015		1. Quartal 2014		2014	
	01.01. – 31.03.2015		01.01. – 31.03.2014		01.01. – 31.12.2014	
Periodenergebnis (in TEUR)	2.850		12.040		35.608	
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	69.385.030		63.077.300		69.385.030	
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	69.385.030		69.385.030		69.385.030	
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,04		0,17		0,51	

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahresvergleichsquarter (63.077.300) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2014 derjenigen des Jahres 2015 entspricht.

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

13 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 900 Wohnungen (31. Dezember 2014: rund 1.100) sowie zwei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein.

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht liquiditätswirksame Effekte wie die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente (betrifft nur 2014). Zum anderen werden die cashwirksamen, realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinzugerechnet.

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

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

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

1. QUARTAL 2015 (1. JANUAR – 31. MÄRZ 2015)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	18.829	20.181	0	0	39.010
Verkaufserlöse Privatisierung	9.422	0			9.422
Verkaufserlöse Blockverkäufe	6.450	0			6.450
Mieterlöse	2.141	0			2.141
Erlöse aus Dienstleistungen	0	20.181			20.181
Co-Investments		5.906			5.906
Drittgeschäft		14.275			14.275
Sonstiges	816	0			816
Konzerninterne Umsätze	47	4.684	0	-1.223	3.508
Ausland¹					
Außenumsätze	0	8.203	0	0	8.203
Erlöse aus Dienstleistungen		8.173			8.173
Co-Investments		7.609			7.609
Drittgeschäft		564			564
Sonstiges		30			30
Konzerninterne Umsätze	0	1.427	0	0	1.427
Corporate					
Außenumsätze	0	0	69	0	69
Konzerninterne Umsätze	0	0	5.493	0	5.493
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-4.890	0	-5.538	-10.428
Konzern					
Außenumsätze	18.829	28.384	69	0	47.282
Verkaufserlöse Privatisierung	9.422	0	0		9.422
Verkaufserlöse Blockverkäufe	6.450	0	0		6.450
Mieterlöse	2.141	0	0		2.141
Erlöse aus Dienstleistungen	0	28.354	59		28.413
Co-Investments		13.515	73		13.588
Drittgeschäft		14.839	-13		14.825
Sonstiges	816	30	9		855
Konzerninterne Umsätze	47	1.221	5.493	-6.761	0
Finanzergebnis					
	-1.595	-517	905	0	-1.207
Finanzerträge					
Deutschland	456	226	0	-170	513
Ausland ¹	1.108	36	0	0	1.144
Corporate	0	0	2.384	0	2.384
Konsolidierung	-1.078	0	0	-2.688	-3.766
Konzern	487	262	2.384	-2.858	275
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-3.005	-697	0	170	-3.532
Ausland ¹	-156	-82	0	0	-238
Corporate	0	0	-1.478	0	-1.478
Konsolidierung	1.078	0	0	2.688	3.766
Konzern	-2.082	-779	-1.478	2.858	-1.482

¹ Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Schweden

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	3.125	2.435	0	208	5.767
Ausland ¹	624	689	0	0	1.312
Corporate	0	0	-3.467	0	-3.467
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	3.749	3.123	-3.467	208	3.613
Adjustments					
Deutschland	3.371	492	0	0	3.863
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	0	-492	0	0	-492
Abschreibung Fondsverträge		-492			-492
Realisierter Fair Value	3.371	0	0	0	3.371
Ausland¹	0	0	0	0	0
Konzern	3.371	492	0	0	3.863
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	6.496	2.927	0	208	9.631
Ausland ¹	624	689	0	0	1.312
Corporate	0	0	-3.467	0	-3.467
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	7.120	3.615	-3.467	208	7.476

¹ Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Schweden

1. QUARTAL 2014 (1. JANUAR – 31. MÄRZ 2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	17.243	28.656	0	0	45.899
Verkaufserlöse Privatisierung	8.692	0			8.692
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0			0
Mieterlöse	6.014	0			6.014
Erlöse aus Dienstleistungen	0	28.656			28.656
Co-Investments		4.516			4.516
Drittgeschäft	24.140				24.140
Sonstiges	2.537	0			2.537
Konzerninterne Umsätze	94	3.170	0	-2.600	664
Ausland¹					
Außenumsätze	0	1.058	0	0	1.058
Erlöse aus Dienstleistungen		1.058			1.058
Co-Investments		26			26
Drittgeschäft		1.032			1.032
Konzerninterne Umsätze	0	762	0	0	762
Corporate					
Außenumsätze	0	0	91	0	91
Konzerninterne Umsätze	0	0	5.340	0	5.340
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-936	0	-5.830	-6.766
Konzern					
Außenumsätze	17.243	29.714	91	0	47.048
Verkaufserlöse Privatisierung	8.692	0	0		8.692
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0		0
Mieterlöse	6.014	0	0		6.014
Erlöse aus Dienstleistungen	0	29.714	66		29.780
Co-Investments		4.542	20		4.562
Drittgeschäft		25.172	46		25.218
Sonstiges	2.537	0	25		2.562
Konzerninterne Umsätze	94	2.996	5.340	-8.430	0
Finanzergebnis					
Finanzerträge	-3.961	900	605	3	-2.453
Deutschland	2.773	141	0	-161	2.753
Ausland ¹	39	2.892	0	-1.473	1.458
Corporate	0	0	2.278	0	2.278
Konsolidierung	-1.376	-5	0	-2.686	-4.067
Konzern	1.436	3.028	2.278	-4.320	2.422
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-6.663	-478	0	161	-6.980
Ausland ¹	-111	-1.655	0	1.476	-290
Corporate	0	0	-1.673	0	-1.673
Konsolidierung	1.376	5	0	2.686	4.068
Konzern	-5.398	-2.128	-1.673	4.322	-4.875

¹ Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Schweden

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	2.861	13.459	0	284	16.604
Ausland ¹	-88	-202	0	0	-290
Corporate	0	0	-2.704	0	-2.704
Konsolidierung	0	0	0	-439	-439
Konzern	2.773	13.257	-2.704	-155	13.171
Adjustments					
Deutschland	2.201	492	0	0	2.693
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.046	-492	0	0	1.554
Marktbewertungserträge Derivate	2.077	0			2.077
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-31	0			-31
Abschreibung Fondsverträge	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	4.247	0	0	0	4.247
Ausland¹	0	128	0	0	128
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-128			-128
Abschreibung Fondsverträge		-128			-128
Konzern	2.201	620	0	0	2.821
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	5.062	13.951	0	284	19.297
Ausland ¹	-88	-74	0	0	-162
Corporate	0	0	-2.704	0	-2.704
Konsolidierung	0	0	0	-439	-439
Konzern	4.974	13.877	-2.704	-155	15.992

¹ Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Schweden

14 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahestehenden Personen und/oder Unternehmen bekannt, für die die Gesellschaft keine marktübliche und angemessene Gegenleistung erhält. Alle Geschäftsbeziehungen sind zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden und unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Liefer- und Leistungsbeziehungen mit anderen Personen oder Unternehmen.

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2014 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

15 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG GEMÄSS § 37Y WPHG I. V. M. § 37W ABS. 2 NR. 3 WPHG

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



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2015

7. Mai 2015	Zwischenbericht über das erste Quartal 2015
25. Juni 2015	Hauptversammlung, Augsburg
6. August 2015	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2015
12. November 2015	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2015

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
T +49 821 50910-000
F +49 821 50910-999
immobilien@patrizia.ag
www.patrizia.ag

Investor Relations

Margit Miller
T +49 821 50910-369
F +49 821 50910-399
investor.relations@patrizia.ag

Verena Schopp de Alvarenga
T +49 821 50910-351
F +49 821 50910-399
investor.relations@patrizia.ag

Presse

Andreas Menke
T +49 821 50910-655
F +49 821 50910-695
presse@patrizia.ag

Dieser Zwischenbericht wurde am 7. Mai 2015 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte
www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/quarterly-reports

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggenstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag