

PATRIZIA Immobilien AG
Augsburg

Zusammengefasster Lagebericht
für die Gesellschaft und den Konzern
und Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2014

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DIE GESELLSCHAFT UND DEN KONZERN

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 und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die PATRIZIA Immobilien AG hat sich zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa entwickelt. 1984 gegründet, ist PATRIZIA heute mit fast 800 Mitarbeitern in über zehn Ländern als Investor und Dienstleister auf den Immobilienmärkten Europas tätig – sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Sektor.

Mit langjähriger Immobilienkompetenz decken wir die zentralen Business Functions ab:

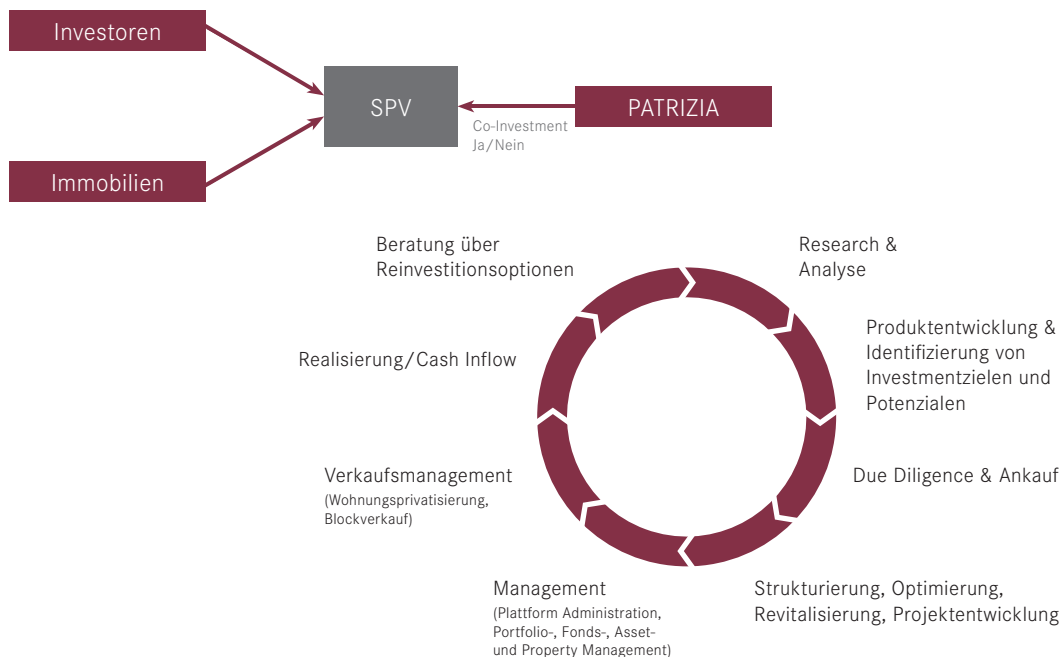
- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Alternative Investments | Property Management |
| Asset Management | Transaction Acquisition |
| Portfolio Management | Transaction Sales |
| Real Estate Development | |

Ende 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 14,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2013: 11,8 Mrd. Euro), größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Immobilien im Volumen von 7,3 Mrd. Euro (31. Dezember 2013: 5,7 Mrd. Euro) werden durch PATRIZIA im Auftrag Dritter verwaltet; weitere 7,0 Mrd. Euro (31. Dezember 2013: 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 hat weiter abgenommen und beträgt zum Jahresende 0,3 Mrd. Euro nach 0,5 Mrd. Euro im Vorjahr. Binnen Jahresfrist wird der Eigenbestand weitestgehend veräußert sein; Restbestände werden über 2015 hinaus zeitnah abverkauft.

Stetige Einnahmen aus Dienstleistungen im Bereich Co-Investments und Fonds- bzw. Portfolio Management stellen den Großteil des Konzern-Ergebnisses dar. Basis zukünftigen Erfolgs ist die Ausweitung der Assets under Management, denn dadurch erhöhen sich die vereinnahmten Gebühren für Management Services weiter.

Folgendes Schaubild verdeutlicht die von PATRIZIA angebotenen Dienstleistungen, welche der Wertschöpfungskette auf der rechten Seite entnommen werden können. Sowohl zu den Investoren als auch zu den Immobilien hat PATRIZIA direkten Zugang. Die Immobilien werden über Objektgesellschaften (Special Purpose Vehicles – SPV) gehalten, an denen sich die Investoren wiederum beteiligen.

DIREKTER ZUGANG ZU EIGENKAPITAL UND IMMOBILIEN OHNE VERMITTLER



1.2 STRATEGIE

Wachstum der Assets under Management durch Internationalisierung und Diversifikation

Für einen Investment- und Asset Manager wie PATRIZIA sind Qualität und Vertrauen entscheidende Kriterien. Wir investieren nicht nur in Immobilien, sondern auch in Menschen, denn unser Geschäft entwickelt sich mehr und mehr zum sogenannten People Business. Um kontinuierlich erstklassige Produkte und Dienstleistungen anbieten zu können, müssen wir ständig unsere Effizienz verbessern und Marktchancen schnell und schlagkräftig nutzen. Dabei wollen wir nachhaltig profitabel wachsen.

Wachstum der Assets under Management

I Abverkauf der Eigeninvestments

PATRIZIA wird das eigene Portfolio bis Ende 2015 weitestgehend veräußern und den Fokus auf die Neuaufgabe von Co-Investments und Immobilien-Spezialfonds richten. Über den Verkauf sollen rund 150 Mio. Euro Eigenkapital für neue Investments zur Verfügung stehen.

I Auflage neuer Co-Investments

Das über den Verkauf des Eigenbestands frei werdende Eigenkapital reinvestiert PATRIZIA in neue Co-Investments. Die Beteiligungshöhe richtet sich nach den Investments und Partnern und beträgt in der Regel bis zu 10%. Mit dem vorhandenen Eigenkapital lässt sich so ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Co-Investments können das gesamte Leistungsspektrum der PATRIZIA abbilden und stärken sowohl das Fonds-, Asset- und Property Management als auch die Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen oder die Wohnungsprivatisierung. Neben Einnahmen aus Management Services stellen Beteiligungserträge eine wesentliche Erfolgsgröße der Co-Investments dar.

I **Ausweitung des Drittgeschäfts**

Über die beiden konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) werden für institutionelle Investoren Sondervermögen platziert und verwaltet. Die Fonds werden ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. Während der gesamten Haltedauer, die bei Erstauflage in der Regel bei zehn Jahren liegt, generieren diverse PATRIZIA Business Functions als Dienstleister für die Sondervermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaften stabile wiederkehrende Erträge.

PATRIZIA GrundInvest GmbH – Fonds für Privatanleger

2015 wird PATRIZIA neben Fondsprodukten für institutionelle Anleger auch Fonds für Privatanleger anbieten. Die dazu neu gegründete Gesellschaft wird nach Zulassung durch die BaFin geschlossene Investmentvermögen im Immobilienbereich auflegen.

Details entnehmen Sie bitte dem Wirtschaftsbericht unter Punkt 2.2.4 sowie dem Prognosebericht unter Punkt 6.3.4.

Wachstum durch Internationalisierung und Diversifikation

PATRIZIA hat in den vergangenen Jahren die Europapräsenz forciert. Neben den etablierten deutschen Standorten sichern eigene Tochtergesellschaften in Amsterdam, Dublin, Helsinki, Kopenhagen, London, Luxemburg, Paris und Stockholm den direkten Zugang zu Kunden und Immobilien. 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. Durch diese Diversifikation lassen sich Investitionsrisiken – bei PATRIZIA selbst sowie bei unseren Kunden – reduzieren. Gleichzeitig eröffnen sich neue Wachstumsperspektiven.

Die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente erfolgt 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. So haben die in den Vorjahren 2011 und 2013 getätigten Akquisitionen von auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Unternehmen dazu geführt, dass inzwischen nur noch rund die Hälfte des betreuten Immobilienvermögens auf Wohnimmobilien entfällt und die andere Hälfte die Bereiche Büro, Handel, Hotel, Light Industrial oder Pflege umfasst.

1.3 STEUERUNGSSYSTEM UND LEISTUNGSINDIKATOREN

1.3.1 UNTERNEHMENSSTEUERUNG NACH SEGMENTEN/GESCHÄFTSFELDERN

PATRIZIA berichtet über zwei operative Segmente, die sich danach definieren, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert.

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments und erfasst darüber hinaus alle Beteiligungserträge auf Kapitalbeteiligungen der Strukturgesellschaften aus Co-Investments. Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden in diesem Segment ausgewiesen. Zusätzlich werden auch Beteiligungserträge, die direkt in operativen Einheiten anfallen, erfasst.

Die Finanzzahlen der beiden Segmente Investments und Management Services sowie eine ausführlichere Erläuterung können der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 im Konzernanhang entnommen werden.

1.3.2 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

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 KVG mbH (vormals PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH) und der PATRIZIA UK Ltd. (vormals 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.

Die Berechnung des operativen Ergebnisses erläutern wir detailliert unter Punkt 2.3.2.

Mit Erreichen unserer Zielwerte hinsichtlich der **Eigenkapitalquote** und der **Verschuldung** ist die Finanzierung des Konzerns solide gesichert. Auch die Bedeutung der **Verkaufsmargen** nimmt mit zunehmendem Verkauf des Eigenbestands weiter ab. An ihre Stelle sind Kennzahlen der Effizienzbeurteilung getreten, wie die **Eigenkapitalrentabilität** bezogen auf das operative Ergebnis. Das Wachstum des Konzerns wird anhand der **Assets under Management** beurteilt, da das verwaltete Immobilienvermögen eine wesentliche Ertragsbasis darstellt, deren Bedeutung in Zukunft weiter zunehmen wird.

Quantitative Angaben zu den finanziellen Leistungsindikatoren sind dem Wirtschaftsbericht unter Punkt 2.3.6 zu entnehmen.

1.3.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND NICHT-FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren werden bei PATRIZIA nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Sie betreffen in erster Linie die Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit sowie die angebotenen Investmentprodukte und die erworbene Marktposition. Von ihnen hängt es beispielsweise ab, ob PATRIZIA als attraktiver Arbeitgeber kompetente Mitarbeiter an sich binden oder als Investmentmanager ausreichend Kapital einwerben kann. Von unschätzbarem Wert ist das Vertrauen, das PATRIZIA bei großen institutionellen Investoren genießt. Viele Investoren sind mehrfach über uns oder mit uns investiert, was wiederum dazu führt, dass auch neue Investoren auf uns aufmerksam werden. Die Bewertung und Analyse der sogenannten weichen Faktoren erlauben Rückschlüsse auf die Beziehungen zu Mitarbeitern, Mietern, Käufern und Investoren und ermöglichen eine aktive Einflussnahme auf Prozesse und Strukturen, um immer besser zu werden.

1.4 MITARBEITER

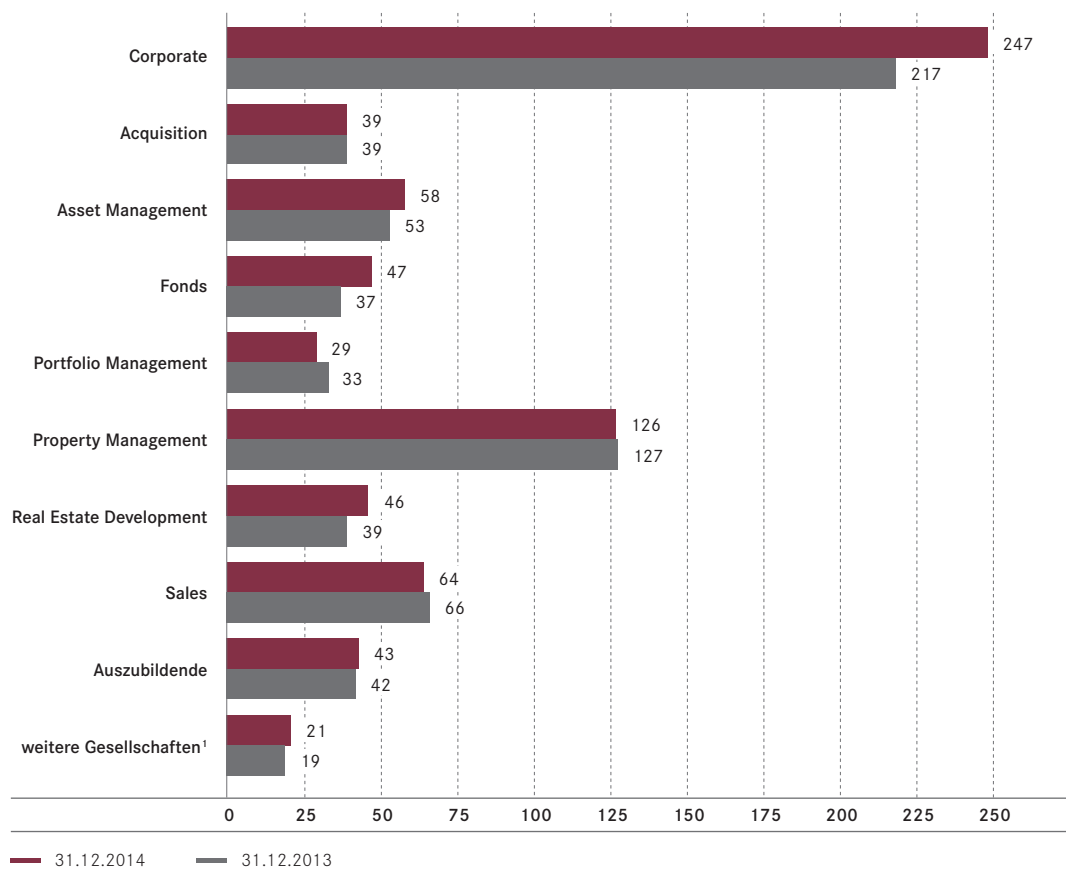
Um als europaweit agierendes Immobilien-Investmenthaus langfristig erfolgreich zu sein, müssen wir im Wettbewerb um die besten Talente ein attraktiver und vorbildlicher Arbeitgeber sein. Wir setzen dabei auf eine Mischung aus wettbewerbsfähiger Vergütung, freiwilligen betrieblichen Sozialleistungen, einer kollegialen und konstruktiven Unternehmenskultur sowie individuell angepassten Entwicklungsmöglichkeiten.

Mitarbeiterzahl und Personalstruktur

Zum Jahresende 2014 beschäftigte der PATRIZIA Konzern 792 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 712 Mitarbeiter, +11,2%). Davon waren 44 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 68 Mitarbeiter in Teilzeit. Inzwischen sind 72 Mitarbeiter (Vorjahr: 40) in den PATRIZIA Auslandsniederlassungen in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden und Schweden tätig. Der Stellenaufbau resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Assets

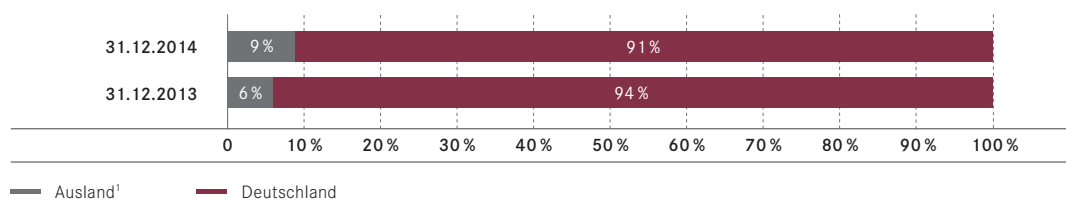
under Management verbunden mit dem Ausbau der europaweiten Präsenz. 2014 wuchs die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland um 7,1%, während im Ausland 80,0% neue Stellen besetzt wurden. Im Jahresdurchschnitt waren 742 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (Vorjahr: 647 Mitarbeiter, +14,7%), darunter 40 Auszubildende und 61 Teilzeitkräfte. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 770 aktive Mitarbeiter (Vorjahr: 688, +11,9%). Sofern sinnvoll und erforderlich, setzen wir in geringem Umfang auch Zeitarbeitskräfte ein.

MITARBEITERSTAND NACH BUSINESS FUNCTIONS IN DEUTSCHLAND



¹ Im Wesentlichen PATRIZIA Alternative Investments GmbH

GEOGRAFISCHE MITARBEITERENTWICKLUNG



¹ 2013: Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden
2014: zusätzlich Finnland, Niederlande

Unternehmenskultur

Flache Hierarchien, kurze Wege, unternehmerische Gestaltungsspielräume und eine offene Kommunikation kennzeichnen das Arbeiten bei PATRIZIA und tragen dazu bei, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 2014 sank die Fluktuationsquote in Deutschland weiter auf 7,7% (Vorjahr: 8,9%). Identifikation und Zusammenhalt stärkt PATRIZIA auch über verschiedene Mitarbeiterveranstaltungen, wie dem jährlichen Arbeitertag oder der monatlich stattfindenden Veranstaltungsreihe »PATRIZIA trifft sich ...«. Zu einem festen Bestandteil der internen Kommunikation hat sich »Auf eine Tasse Kaffee mit dem Vorstand« etabliert: In mindestens 25 Veranstaltungen im Jahr steht ein Mitglied des Vorstands interessierten Mitarbeitern Rede und Antwort.

Um berufliche Interessen mit privaten oder familiären Belangen besser in Einklang zu bringen, bietet PATRIZIA seit Jahren flexible Arbeitszeiten und verschiedenste Teilzeitmodelle an. Die Mitarbeiter haben ebenfalls die Möglichkeit mobil von zu Hause zu arbeiten.

Diversity im Unternehmen

PATRIZIA hat eine relativ junge Belegschaft: Das Durchschnittsalter der PATRIZIA Mitarbeiter liegt ohne Auszubildende und Vorstände bei 39 Jahren (inklusive Europa, Vorjahr: 39 Jahre). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt bedingt durch zahlreiche Neueinstellungen infolge des rasanten Wachstums rund vier Jahre (ebenfalls exklusive der Auszubildenden und der Vorstände).

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 51 % zu 49 %, der in Teilzeit beschäftigten 7 % zu 93 %. Mit insgesamt 53 % der Mitarbeiter ist die Mehrheit der Angestellten (ohne Auszubildene) im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) waren europaweit im Berichtsjahr 6 % Frauen beschäftigt (Vorjahr: 13 %), innerhalb der Führungskräfte waren 22 % im Konzern weiblich (Vorjahr: 23 %).

Mit der Expansion in europäische Länder nimmt die kulturelle Vielfalt im Konzern zu. Am Jahresende waren bei PATRIZIA Mitarbeiter 25 unterschiedlicher Nationalitäten beschäftigt. Wir unterstützen die länderübergreifende Mobilität: Management Trainees, DHBW-Studenten und Auszubildende haben während ihrer Stationen die Möglichkeit, interkulturelle Fähigkeiten zu erwerben. Dies erfolgt im Rahmen eines Auslandseinsatzes, der bis zu zwei Monate dauern kann. Aber auch Mitarbeiter haben die Möglichkeit, in Form von kurzen Hospitanzen bis hin zu mehrwöchigen Einsätzen vor Ort zu sein. Ebenfalls ist auch ein dauerhafter Wechsel an einen europäischen Standort möglich.

Nachhaltige Personalarbeit

Als stark wachsendes Unternehmen rekrutiert PATRIZIA Nachwuchskräfte vorwiegend über das Angebot an Ausbildungsplätzen. Ende 2014 erlernten 44 junge Menschen bei PATRIZIA einen Beruf, ein Plus von 4,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Aktuell beträgt die Ausbildungsquote über 6 %, mittelfristig streben wir über 7 % an. PATRIZIA bietet fünf verschiedene Ausbildungsberufe an. Dazu gehört auch das praxisintegrierte Studium der Immobilienwirtschaft (Bachelor of Arts) in Kooperation mit der Dualen Hochschule Stuttgart. Nach ihrem erfolgreichen Abschluss übernehmen wir in der Regel alle Auszubildenden – sofern gewünscht – in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis.

Qualifizierten Hochschulabsolventen ermöglichen wir über das 2013 aufgelegte Management Trainee Programm den Einstieg bei PATRIZIA. Ziel dieser umfangreichen Ausbildung ist es, den Führungskräften von morgen einen möglichst tiefen und umfassenden Einblick in das Unternehmen zu geben und sie bestmöglich auf anstehende Aufgaben vorzubereiten. Um diesem hohen Anspruch gerecht zu werden, starten die Trainees ihre berufliche Zukunft bei der PATRIZIA bereits von Anfang an mit einem unbefristeten Arbeitsvertrag.

Führungspositionen werden bevorzugt aus den eigenen Reihen besetzt. Dadurch setzen wir Leistungsanreize für besonders talentierte Mitarbeiter und senken Kosten. 2014 wurden trotz europaweiten Wachstums und Standorten im ganzen Bundesgebiet von den 22 frei gewordenen Führungspositionen 12 mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Zusätzlich fanden im Berichtsjahr durch umfangreiche Weiterentwicklung 26 interne Wechsel statt.

Weiterbildung

Maßgeschneiderte Weiterbildungs- und Qualifizierungsangebote gelten heutzutage als fester Bestandteil einer modernen und zukunftsorientierten Unternehmenskultur. Unter diesem Gesichtspunkt wurde 2011 die PATRIZIA Akademie ins Leben gerufen, die den Mitarbeitern vielfältige unternehmensspezifische Weiterbildungsmöglichkeiten bietet. Dabei nutzt PATRIZIA das Wissen innerhalb der Belegschaft und setzt unter anderem eigene Experten als Trainer ein. 18 verschiedene Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz wurden seit Gründung der Akademie bereits angeboten. Im Berichtsjahr hat PATRIZIA rund 245 TEUR in die externe Fortbildung ihrer Mitarbeiter investiert. Dies entspricht 374 Euro für die im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer. 2014 wurden fast 600 Anmeldungen zu internen oder externen Weiterbildungen über die Personalentwicklung erfasst.

Unter dem Motto »PATRIZIA Wissen« gibt es monatlich eine einstündige Veranstaltung zu einem ausgewählten Fachthema. Im Fokus steht dabei ein Austausch unter Kollegen, um das Mitarbeiterverständnis untereinander und abteilungsübergreifend zu fördern.

Mitarbeiterzufriedenheit und -feedback

Gute Arbeitsbedingungen fördern die Motivation und das Engagement jedes Mitarbeiters und stärken die Bindung zum Unternehmen. Bereits seit 2010 lässt PATRIZIA jährlich eine Mitarbeiterbefragung über externe Experten durchführen und auswerten, um ein objektives Gesamtergebnis zur Zufriedenheit der Mitarbeiter zu erhalten. Wir sind der Ansicht, dass regelmäßiges Feedback hilft, PATRIZIA kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu verbessern. Erkenntnisse und Vorschläge fließen in die Bestimmung von Handlungsfeldern auf Bereichs- und Konzernebene ein, wobei jede Hierarchieebene bis hin zum Vorstand eingebunden ist. Als Resultat der Befragungen wurden diverse Initiativen gestartet und beispielsweise das Angebot der betrieblichen Sozialleistungen unter anderem um das betriebliche Gesundheitsmanagement, Kindergartenzuschüsse und die Beteiligung am Unternehmenserfolg ausgebaut. Um die interne Kommunikation zu verbessern, wurden als Ergänzung des jährlichen Mitarbeitergesprächs Halbjahresstatusgespräche eingeführt. Weiterhin wurde das Handlungsfeld »Auf eine Tasse Kaffee mit dem Vorstand« ausgebaut, um den Austausch zwischen Vorstand und Mitarbeitern auf hohem Niveau zu halten. Auch mit Themen wie beispielsweise Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit beschäftigte sich der Konzernaktionsplan, der die Vorschläge von Mitarbeitern und Führungskräften aufgreift. Das Instrument Mitarbeiterbefragung wird auch künftig zur weiteren Entwicklung des Unternehmens eingesetzt und nimmt, insbesondere durch die anschließenden Workshops, alle Mitarbeiter in die Mitbestimmung, aber auch in die Mitverantwortung.

Arbeitgeberattraktivität

2014 wurde die PATRIZIA Immobilien AG vom internationalen Forschungs- und Beratungsinstitut »Great Place to Work« mit dem Titel »Deutschlands Beste Arbeitgeber 2014« ausgezeichnet. In der jüngsten Mitarbeiterbefragung gaben 82% der Beschäftigten an, dass PATRIZIA ein sehr guter Arbeitgeber ist. Ein Spitzenwert, mit dem es PATRIZIA als einziges Immobilienunternehmen unter die Top 100 Arbeitgeber in Deutschland schaffte. In der Kategorie der Unternehmen mit 501 bis 2.000 Mitarbeiter belegt PATRIZIA Platz 21. In allen bisherigen Befragungen nahmen jeweils etwa 90% aller Mitarbeiter teil. Damit liegt PATRIZIA deutlich über der laut »Great Place to Work« durchschnittlichen Beteiligung bei Mitarbeiterbefragungen von 71%.

Auch nach einer Umfrage der Immobilien Zeitung gehört PATRIZIA zu den beliebtesten Arbeitgebern der Immobilienbranche und verbesserte sich 2014 von Platz 8 auf Platz 2.

1.5 UNSERE VERANTWORTUNG/NACHHALTIGKEIT

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. Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA sowie weitere Aktivitäten in diesem Bereich können dem 2013 veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht  entnommen werden. PATRIZIA erfüllt im Nachhaltigkeitsbericht die Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI).

www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/corporate-responsibility-report

Langjährige Mitgliedschaften im ZIA und im BVI

Seit neun Jahren ist die PATRIZIA Immobilien AG Mitglied des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), einem der bedeutendsten Interessenverbände der Immobilienwirtschaft. Die PATRIZIA WohnInvest KVG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH sind seit 2007 bzw. 2003 Mitglied im BVI, dem Verband für Kapitalverwaltungsgesellschaften und Fonds. Dieser Verband ist Ansprechpartner für Politik und Aufsicht bei allen Themen rund um das Kapitalanlagegesetzbuch und Interessenvertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaften.

PATRIZIA wird Mitglied im Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen

Im Zusammenhang mit dem Angebot geschlossener Immobilienfonds an Privatanleger über die PATRIZIA GrundInvest ist die PATRIZIA dem Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) beigetreten. Der bsi ist die Interessenvertretung der Unternehmen, die Sachwerte verwalten und deren Tätigkeit im direkten Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch steht. Der Verband setzt sich gemeinsam mit seinen Mitgliedern für nachhaltigen Investmenterfolg ein und entwickelt Instrumente, die Anleger bei ihrer Entscheidung für Sachwertinvestments sinnvoll unterstützen. Durch die bsi-Mitgliedschaft bekennt sich PATRIZIA zu dessen hohen Transparenz- und Qualitätsstandards.

Property Management erneut TÜV-zertifiziert

Der Bereich Property Management der PATRIZIA Deutschland GmbH ist seit 2007 vom TÜV Nord nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert. Die Zertifizierung gilt für die Standorte Augsburg, Berlin, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Das Wesen einer Zertifizierung ist die kontinuierliche Weiterentwicklung der Prozesse und das Aufzeigen von Verbesserungspotenzialen. Im Dreijahresrhythmus werden Rezertifizierungsaudits durchgeführt, zuletzt 2012. 2015 wird eine Rezertifizierung nach der neuen Norm ISO 9001:2015 erforderlich. Im Rahmen des jährlichen Überwachungsaudits fand 2014 eine Überprüfung der Niederlassungen Berlin und Dresden statt. Geprüft wurden alle Dienstleistungen und Produkte. Ergänzt wird der Zertifizierungsprozess durch regelmäßige interne Audits.

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 bereits 2010 dazu übergegangen, sämtliche eigenen Neubauprojektentwicklungen konsequent zur Zertifizierung bei der DGNB einzureichen. So wurden die Projekte Provinopark in Augsburg, Belsenpark in Düsseldorf, Friedrich-Karl-Terrassen in Köln sowie Unter den Linden in Hamburg jeweils mit dem DGNB-Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet. Für das Projekt Stadtvillen VERO in Frankfurt erhielt PATRIZIA sogar das Vorzertifikat in Gold. Auch die Projektentwicklungen Nawiasky Straße in München sowie Alte Jakobstraße in Berlin haben eine Vorzertifizierung erreicht. 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.

Nachhaltigkeit im Bestand

Bei den von uns verwalteten Bestandsgebäuden optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei, auch über die Verlängerung des Lebenszyklus der Immobilie. Zu den baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen gehört beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen oder der Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern. Die Maßnahmen werden stets eng mit den Investoren abgestimmt, denn die wirtschaftliche Effizienz darf – auch im Hinblick auf die Mieter – neben den ökologischen Aspekten nicht außer Acht gelassen werden. Die Gestaltung der Wohnanlagen mit Grünflächen und Spielplätzen fließt ebenfalls in die ökologische Betrachtung mit ein.

Nachhaltige Aspekte begegnen uns auch beim PATRIZIA Reisemanagement. Prinzipiell nutzen wir das Verkehrsmittel, 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. Erklärtes Ziel der Stiftung ist es, Lebensräume für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche in aller Welt durch den Bau von PATRIZIA KinderHäusern zu schaffen. Im Fokus steht dabei immer ein exakt auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittener Neu-, Erweiterungs- oder Umbau. In den 15 Jahren, in denen die Stiftung inzwischen aktiv ist, wurden mittlerweile weltweit bereits elf KinderHäuser in Europa, Afrika, Asien und Südamerika errichtet, in denen mehr als 150.000 Kinder und Jugendliche entsprechend ihrer Bedürfnisse versorgt wurden – und das mit einem klaren Fokus, denn: Ob es sich um eine qualifizierte Schul- und Berufsausbildung, die einfühlsame Betreuung bei schweren und chronischen Kinderkrankheiten oder schlicht um eine liebevolle Obhut und Unterbringung handelt – die Hilfe zur Selbsthilfe ist bei allen Projekten der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung das, was am Ende zählt. Dazu fließt jeder gespendete Euro zu 100% in die Projekte.

· www.patrizia.ag/kinderhausstiftung

· www.facebook.com/PATRIZIAKinderHausStiftung

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Märkte allgemein: Die deutsche Wirtschaft ist 2014 um 1,6% gewachsen. Wichtige Treiber waren der Export und die stabilen Konsumausgaben der privaten Haushalte. In diesem positiven Umfeld erreichte die Arbeitslosenquote ein Rekordtief von etwa 6,7%, der niedrigste Wert seit etwa zwei Jahrzehnten. Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa zeigt sich verhalten: Die erfolgreiche Umsetzung der Reformen zur Stabilisierung der Staatshaushalte in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass viele europäische Länder einen signifikanten Teil ihrer Verschuldung abgebaut haben. Dennoch sind weitere Schritte für die Erreichung der Maastricht-Ziele erforderlich. Die divergierende Lage an den Arbeitsmärkten sowie die weiterhin relativ hohe Verschuldung der privaten Haushalte wirken als dämpfende Faktoren für das Wachstum in der Eurozone. Die EZB plant mit der bereits erfolgten Senkung des Hauptrefinanzierungszinssatzes und des Kaufs von Staatsanleihen mittelfristig die konjunkturellen Aussichten weiterhin zu verbessern. □ Quelle: Arbeitsagentur, Statistisches Bundesamt

Immobilienmärkte: Deutsche Immobilien sind bei Investoren nach wie vor sehr beliebt: Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien stieg 2014 um 30% auf rund 40 Mrd. Euro. Die Investmentaktivitäten wurden einerseits durch niedrige Renditen von Alternativenanlagen und andererseits durch gestiegene grenzüberschreitende Investitionen getrieben. Das geringe Angebot an Objekten an Top-Standorten verstärkte den Trend, Immobilien an B-Standorten zu erwerben. Die positive wirtschaftliche Entwicklung sorgte zudem für eine stabile Flächenachfrage auf dem Vermietungsmarkt.

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich die dynamische Preisentwicklung insbesondere an den Top-7-Standorten fort. Eine Zunahme der Fertigstellungszahlen sorgte für eine Angebotsausweitung, die sich 2015 insofern auswirken dürfte, als dass sich die Dynamik der Preissteigerungen abschwächen wird. Neben Deutschland waren leichte Korrekturen der Hauspreise nach oben in Dänemark, in den Niederlanden und in Spanien zu beobachten. □ Quelle: CBRE

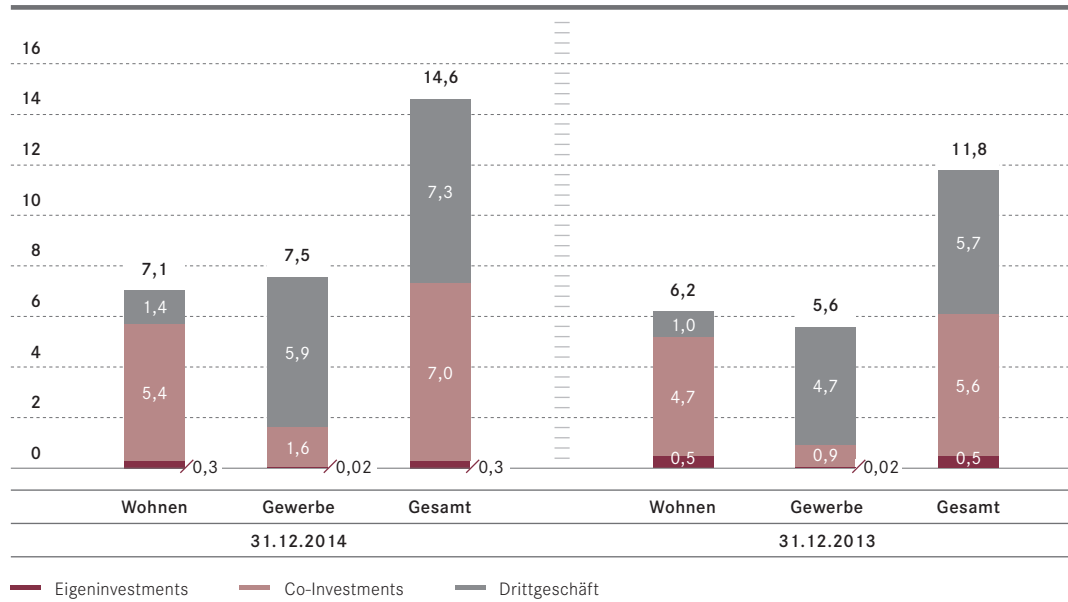
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Assets under Management nehmen um 24 % zu

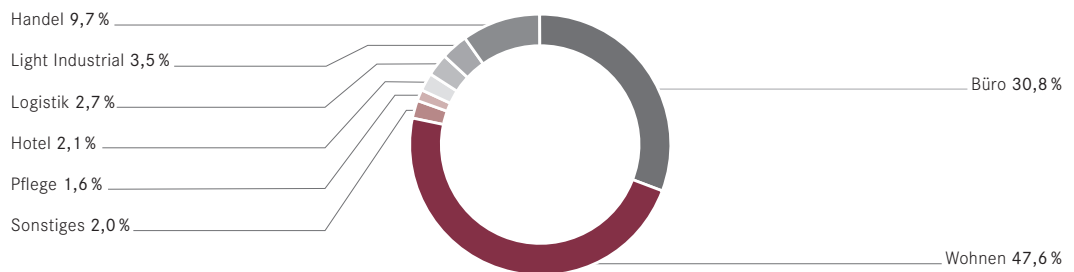
Ende 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 14,6 Mrd. Euro. Im Laufe des Berichtjahres sind die Assets under Management um 2,8 Mrd. Euro bzw. 24% gewachsen (31. Dezember 2013: 11,8 Mrd. Euro). Unser Ziel einer Zunahme um 2,0 Mrd. Euro haben wir damit weit übertroffen. 2014 wurden Wohn- und Gewerbeimmobilien für mehr als 3,4 Mrd. Euro für die verschiedenen von PATRIZIA gemanagten Investmentvehikel erworben, davon über 50% im Ausland. Den Ankäufen stehen Verkäufe von rund 0,7 Mrd. Euro gegenüber. Damit führte PATRIZIA im Berichtsjahr Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 4,1 Mrd. Euro durch.

Für 2015 rechnen wir erneut mit einem Nettowachstum der Assets under Management von 2,0 Mrd. Euro. Jeweils die Hälfte 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. Nahezu die gesamten Assets under Management sind mittlerweile den Co-Investments und dem Dienstleistungsgeschäft für Dritte zuzuordnen; auf den Eigenbestand entfallen lediglich noch 2%. 27% des betreuten Immobilienvermögens sind im Ausland angesiedelt.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)

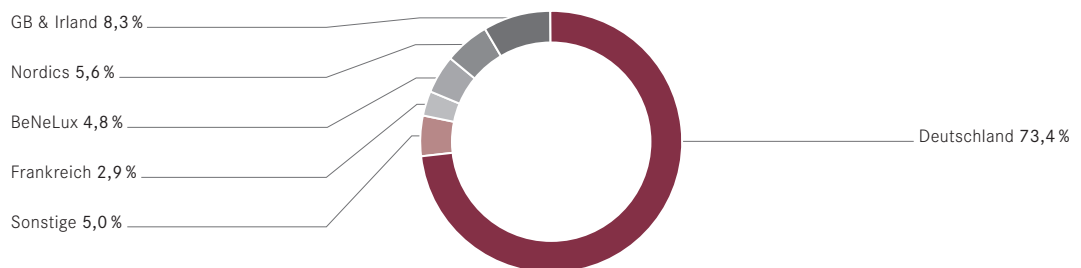


ASSETS UNDER MANAGEMENT NACH SEKTOREN¹



¹ Abweichungen zur vorangehenden Grafik aufgrund Rundungsdifferenzen möglich

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER ASSETS UNDER MANAGEMENT



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

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2014	2013	Veränderung in %
Einheiten aus dem Eigenbestand¹	237	152	203	2.393	2.985	1.714	74,2
Einheiten aus der Privatisierung	156	141	129	95	521	746	-30,2
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.828	2.645	2.669	2.530	2.684	2.640	1,7
Einheiten aus Blockverkäufen	81	11	74	2.298	2.464	968	154,5
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	1.303	2.664	2.025	1.150	1.189	1.618	-26,5
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m ²	7,53	7,44	7,34	8,62	7,56	7,64	-1,0
Co-Investments²	196	266	266	384	1.112	1.054	5,5
Einheiten aus der Privatisierung ³	196	201	260	351	1.008	743	35,7
Einheiten aus Blockverkäufen	0	65	6	33	104	311	-66,6
Dienstleistung²	39	140	33	329	541	668	-19,0
Einheiten aus der Privatisierung	1	5	3	0	9	6	50,0
Einheiten aus Blockverkäufen	38	135	30	329	532	662	-19,6
GESAMT	472	558	502	3.106	4.638	3.436	35,0

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: 48 Einheiten, Q2: 53 Einheiten, Q3: 42 Einheiten, Q4: 75 Einheiten)

2.2.1 EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

PATRIZIA wird den kompletten Eigenbestand zeitnah veräußern und legt den Fokus auf die Neuauflage von Co-Investments und Immobilienfonds. Im Berichtsjahr wurden 73,4% des gesamten PATRIZIA Portfolios zum 1. Januar 2014 verkauft.

Wohnungsprivatisierungen

Der Verkauf einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger ging im Berichtsjahr um 30% auf 521 Wohnungen zurück (Vorjahr: 746 Wohnungen). Erneut waren die privaten Kapitalanleger die dominierende Käufergruppe: Auf sie entfielen 73% (Vorjahr: 70%) aller im Berichtsjahr einzeln veräußerten Wohnungen; an die Selbstnutzer gingen 21% (Vorjahr: 19%) und an die Mieter 6% (Vorjahr: 11%).

Blockverkäufe

Über Blockverkäufe wurden 2014 in 29 Transaktionen 2.464 Wohnungen veräußert, ein Plus von 155% (Vorjahr: 968 Einheiten). An den Standorten Hannover und Leipzig wurden im 4. Quartal 2014 alle noch im Bestand befindlichen Wohnungen verkauft.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE 2014 – OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Leipzig	0	829	829	27,8	0	48.472	48.472	24,2
Köln/Düsseldorf	77	614	691	23,1	5.679	43.647	49.326	24,6
Frankfurt am Main	0	580	580	19,4	0	36.041	36.041	18,0
München	406	10	416	13,9	30.624	3.398	34.022	17,0
Hamburg	15	285	300	10,1	863	18.971	19.834	10,0
Hannover	0	106	106	3,6	0	7.604	7.604	3,8
Berlin	23	40	63	2,1	2.132	2.720	4.852	2,4
GESAMT	521¹	2.464²	2.985	100	39.298	160.853	200.151	100

¹ Davon wurden 330 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert. Zusätzlich wurden 85 Einheiten aus Projektentwicklungen (Vorräte) veräußert, sodass insgesamt 606 Wohnungen privatisiert wurden.

² Davon wurden 1.048 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Abverkäufe und Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Ende des Berichtsjahres 1.081 Einheiten mit einer Fläche von rund 100.100 m². Wir erwarten, dass etwa 70% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 30% über Blockverkäufe realisiert werden.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2014 – 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	333	127	460	42,5	30.257	24.374	54.631	54,6
Hamburg	26	228	254	23,5	1.933	13.770	15.703	15,7
München	215	0	215	19,9	19.122	0	19.122	19,1
Frankfurt am Main	146	0	146	13,5	10.009	0	10.009	10,0
Berlin	6	0	6	0,6	594	0	594	0,6
GESAMT	726	355	1.081	100	61.915	38.144	100.059	100

REAL ESTATE DEVELOPMENT

Neubau von Wohnraum im Fokus

Das als Eigeninvestment umgesetzte Neubauprojekt im Frankfurter Westend umfasst sechs exklusive Stadtvillen (Produktname VERO) mit 75 Wohnungen, die nahezu alle beurkundet, aber noch nicht ergebniswirksam abverkauft sind, sowie einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Produktname F40), der bereits 2012 an einen institutionellen Investor verkauft wurde. Die Stadtvillen werden nach der Fertigstellung voraussichtlich im 1. Quartal 2015 ergebniswirksam verbucht, der Wohnriegel, wenn ein Vermietungsstand von 65% erreicht und sollgestellt wird, voraussichtlich im 2. Quartal 2015. Das Ensemble wurde mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet.

Mit den Friedrich-Karl-Terrassen hat die PATRIZIA ein Neubauprojekt mit 84 hochwertigen Eigentumswohnungen in Köln-Niehl realisiert, das 2014 vollständig im Wege der Privatisierung veräußert wurde.

Das Objekt IBA Soft House war ein Beitrag zur Internationalen Bauausstellung 2013 in Hamburg. Von dem Passivhaus mit vier Einheiten steht noch eine zum Verkauf.

EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA ZUM 31. DEZEMBER 2014

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis	Verkaufsfähige Wohnfläche	Geplante Fertigstellung
Frankfurt am Main, VERO/F40	112 Mio. Euro	16.850 m ²	Q1/Q2 2015
Hamburg, IBA-Soft House	0,6 Mio. Euro	160 m ²	Q4 2015
GESAMT	112,6 Mio. Euro	17.010 m²	-

2.2.2 CO-INVESTMENTS DEUTSCHLAND

WOHNEN

WohnModul I

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 770 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. Bis zum 31. Dezember 2014 wurden davon 705 Mio. Euro abgerufen. Die Beteiligung der PATRIZIA am Co-Investment beläuft sich auf 10,1 %, was derzeit einem gebundenen Kapital von 68,5 Mio. Euro entspricht. Aus den laufenden Projektentwicklungen wird voraussichtlich bis 2019 jährlich ein Neubausvolumen von rund 200 Mio. Euro im Wege der Wohnungsprivatisierung vermarktet werden.

Für dieses Co-Investment hat PATRIZIA Ende Juli 2014 einen Kaufvertrag über 578 Mio. Euro zum Erwerb eines Portfolios mit rund 5.500 in den Niederlanden gelegenen Wohnungen unterzeichnet. PATRIZIA übernimmt das Fonds- und Asset Management des breit diversifizierten Portfolios, das insgesamt 340.000 m² Wohnfläche umfasst. Da der Kaufvertrag auf der Verkäuferseite noch unter dem Genehmigungsvorbehalt verschiedener Gremien stand, ging im Dezember 2014 nur eine erste Tranche mit 4.157 Wohnungen über. Der Übergang der noch ausstehenden Wohnungen wird im 2. Quartal 2015 erfolgen.

Des Weiteren wurden über die PATRIZIA Nordics Wohnimmobilien in einem Gesamtvolumen von gut 100 Mio. Euro in Kopenhagen erworben. Die Ankäufe umfassen sowohl Neubauprojekte als auch Bestandsgebäude. Während die Neubauwohnungen für die langfristige Bestandshaltung und Vermietung vorgesehen sind, sollen die Bestandswohnungen im Wege der Privatisierung weiterverkauft werden.

AKTUELLER STATUS DER PROJEKTENTWICKLUNGEN DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2014

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis in Mio. Euro	Verkaufsfähige Wohnfläche in m ²	Geplante Fertigstellung
Augsburg, Provinopark	43	10.990	Q2 2014 bis Q4 2015, 3 BA ¹
Berlin, Alte Jacobstraße	40	8.091	Q3 2016
Düsseldorf, Belsenpark	3	498	erfolgt
Düsseldorf, Gerresheim	287	73.250	Q3 2017
Hamburg, Unter den Linden	148	39.872	Q4 2017
München, Baumkirchen	273	52.489	Q4 2017, 4 BA ¹
München, Hofmannstraße	400	86.680	Q4 2019
München, Nawiaskystraße	25	6.557	Q4 2015
GESAMT	1.219	278.427	-

¹ BA = Bauabschnitte

GBW GmbH und Süddeutsche Wohnen GmbH

Diese beiden Co-Investments der PATRIZIA umfassen die Wohnungsbestände, die von der Bayern LB und der LBBW Baden-Württemberg 2013 bzw. 2012 jeweils über ein Konsortium langfristig orientierter Investoren erworben wurden. Die zentrale Geschäftstätigkeit beider Co-Investments besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands. PATRIZIA agiert als Investment- und Asset Manager. Die positive Entwicklung der Immobilienmärkte in Süddeutschland hat sich 2014 nachhaltig bestätigt. Die operative Umsetzung der Business Pläne verläuft wie beabsichtigt. An der GBW hält PATRIZIA einen Anteil von 5,1% bzw. 56,9 Mio. Euro am Eigenkapital. Die Beteiligungshöhe an der SÜDEWO beträgt 2,5% bzw. 15 Mio. Euro.

GEWERBE

PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG

Die PATROffice 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% (6,5 Mio. Euro). 2013 wurde die Exit-Phase eingeleitet und mit dem Abverkauf der Objekte begonnen. Immobilien im Wert von 29,4 Mio. Euro wurden 2014 erfolgreich veräußert. Das derzeitige Investitionsvolumen beträgt noch 303,4 Mio. Euro und soll bis 2016 zurückgeführt sein.

In den Co-Investments **Seneca** (DEIKON-Portfolio mit 86 Fach- und Supermärkten an attraktiven deutschen Einzelhandelsstandorten) und **sono west** (Neubau eines achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauses in Frankfurt bis Mitte 2016) haben sich 2014 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2.2.3 CO-INVESTMENTS AUSLAND

GEWERBE

Aviemore Topco

Anfang August hat PATRIZIA in Großbritannien drei Gewerbeparks für ein weiteres Co-Investment mit Oaktree Capital Management erworben, an dem PATRIZIA mit 10,0% beteiligt ist. Der Kaufpreis lag umgerechnet bei rund 538 Mio. Euro (430 Mio. GBP). Der Hillington Park in Glasgow ist mit über 300 angesiedelten Unternehmen und gut 3.500 Beschäftigten der größte Gewerbepark Schottlands. Chineham Park in Basingstoke im Südwesten Londons ist auf Technologieunternehmen ausgerichtet und beherbergt derzeit rund 60 Unternehmen, die rund 3.500 Mitarbeiter beschäftigen. Im Birchwood Park in Warrington im Nordwesten Englands sind aktuell 165 Firmen mit rund 6.000 Mitarbeitern ansässig. Jeder der drei Parks ist etabliert und bietet gleichzeitig bedeutende Entwicklungspotenziale, da die Regionen eine große Dynamik aufweisen. Der Abschluss der Transaktion erfolgte im Oktober 2014. Neben den Immobilien wechseln auch zwölf Mitarbeiter in den PATRIZIA Konzern und verantworten weiterhin das Asset Management der Gewerbeparks.

Citruz Holdings LP

Mitte Oktober hat PATRIZIA UK ein weiteres Gewerbeportfolio mit einem Investitionsvolumen von rund 160 Mio. Euro (126 Mio. GBP) für ein Co-Investment mit Oaktree Capital Management erworben (PATRIZIA Anteil: 10,0%). Das Portfolio umfasst auf ganz Großbritannien verteilt 24 Objekte aus den Bereichen Büro, Industrie und Freizeit, die jedoch zum Teil zeitnah weiterverkauft werden sollen.

In den gewerblichen Co-Investments **Plymouth Sound Holdings LP** (vier Büroimmobilien in Birmingham, Bracknell, Camerley und Watchmoor Park) und **Winnersh Holdings LP** (nahe London gelegener Gewerbepark IQ Winnersh), die gleichfalls mit Oaktree Capital Management in Großbritannien eingegangen wurden, haben sich 2014 keine wesentlichen Änderungen ergeben (PATRIZIA Anteil unverändert 10,0% bzw. 5,0%). Wir sehen in regionalen Märkten in Großbritannien weiterhin gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset Management im Wert zu steigern.

2.2.4 DRITTGESCHÄFT DEUTSCHLAND

WOHNEN & GEWERBE

PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften

Verschiedene PATRIZIA Business Functions sind für die Sondervermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaften 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. Beide Gesellschaften firmieren seit Ende Januar 2015 als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

Die 2007 gegründete **PATRIZIA Wohninvest KVG mbH** investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2014 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 163 Mio. Euro erworben (beurkundet).

Zum 31. Dezember 2014 verwaltete die **PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH** 17 Fonds mit einem Immobilienvermögen von 5,6 Mrd. Euro. Für einen neu aufgelegten Immobilien-Spezialfonds übernahm sie im März 2014 das sogenannte »Leo I«-Portfolio mit einem Verkehrswert von rund 1 Mrd. Euro. Das Portfolio umfasst insgesamt 18 Bürogebäude, die langfristig an das Bundesland Hessen vermietet sind. Hinter dem Fonds steht ein Konsortium aus europäischen institutionellen Investoren; Verkäuferin war eine Tochtergesellschaft der Commerz Real AG. Insgesamt verkaufte oder erwarb die PATRIZIA Gewerbeinvest KVG für die gemanagten Fonds auf Basis von Beurkundungen Immobilien im Wert von 1,8 Mrd. Euro.

PATRIZIA FONDS ZUM 31. DEZEMBER 2014

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapital-zusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA Wohninvest KVG mbH	2.026	1.102	975¹	7
PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH	8.744	4.442	5.642	17
Poolfonds	5.273	2.485	3.528	9
Individualfonds	1.471	856	553	6
Labelfonds	2.000	1.101	1.561	2
PATRIZIA GESAMT	10.770	5.544	6.617	24

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

Gründung der PATRIZIA GrundInvest

Im September wurde die PATRIZIA GrundInvest GmbH gegründet, um geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger aufzulegen. Ein großer Vorteil der neuen Gesellschaft ist, dass sie auf zahlreiche Dienstleistungen und das gesamte europaweite Netzwerk des PATRIZIA Konzerns zugreifen kann. Damit wird im Sinne der Anleger sichergestellt, dass qualitativ hochwertige Produkte mit nachhaltigen Immobilien entstehen. Auch bei dem für den ertragreichen Verlauf einer Immobilienbeteiligung wichtigen Bereich des Asset Managements wird die PATRIZIA GrundInvest auf die lokalen Experten der PATRIZIA Gruppe im In- und Ausland setzen. Anleger haben die Möglichkeit, sich an den Produkten, die alle Nutzungsarten des Immobilienbereichs abdecken werden, ab einer Mindestbeteiligung von 15.000 Euro zu beteiligen. Die jährliche Rendite soll 4–6% erreichen. Vor dem Beginn der Aktivitäten ist aber zunächst ein Zulassungsverfahren bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu durchlaufen, denn mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) dürfen auch geschlossene Investmentvermögen nur noch im Markt platziert werden, wenn eine Zulassung der BaFin vorliegt.

AIFMD Umsetzung bei PATRIZIA

Ende Januar 2015 wurden die Zulassungen für die PATRIZIA WohnInvest KVG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH in Deutschland gewährt. Für die neu gegründete PATRIZIA GrundInvest GmbH wurde der Antrag im 4. Quartal 2014 eingereicht und wird derzeit von der Aufsicht bearbeitet.

2.2.5 DRITTGESCHÄFT AUSLAND

PATRIZIA Nordic Cities

Für den für zwei Investoren aus Deutschland neu aufgelegten Fonds »PATRIZIA Nordic Cities« wurden als Startinvestment zehn Gewerbeobjekte in Dänemark für etwa 170 Mio. Euro erworben. Die Büro- und Handelsobjekte mit insgesamt 22.000 m² Fläche sind alle innerstädtisch gelegen, allein sechs von ihnen befinden sich in der zentralen Fußgängerzone Kopenhagens »Stroget«. Wegen der hohen Nachfrage soll über den Umbau kleiner Büros in Wohnungen der Wohnflächenanteil auf 20% gesteigert werden.

AIFMD Umsetzung bei PATRIZIA im Ausland

Im Juni erreichte uns der positive Bescheid für unsere Lizenzplattform in Dänemark, die PATRIZIA Fund Management A/S. Die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. in Luxemburg wurde im Oktober lizenziert.

2.2.6 SONSTIGE EREIGNISSE

Im Zuge des europäischen Expansionskurses wurden 2014 zwei weitere Auslandsniederlassungen mit Sitz in Amsterdam und Helsinki gegründet. Die Niederlande stellen im Rahmen unserer Strategie einen Kernmarkt dar, da der niederländische Immobilienmarkt in jüngster Vergangenheit wieder deutlich an Attraktivität gewonnen hat. Zur Gründung war PATRIZIA in den Niederlanden bereits mit Investments im Gesamtvolumen von rund 200 Mio. Euro vertreten, wenig später wurde ein Wohnungsportfolio über 578 Mio. Euro erworben. Institutionelle Investoren in den Niederlanden zählen seit vielen Jahren zu den Kunden der PATRIZIA.

Wie in Dänemark, Schweden und Norwegen sehen wir auch am finnischen Immobilienmarkt großes Potenzial. Das Büro in Helsinki wird von der in Kopenhagen ansässigen Tochtergesellschaft PATRIZIA Nordics geführt. PATRIZIA Nordics betreut inzwischen ein Immobilienvermögen von 829 Mio. Euro.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr 2014 war für PATRIZIA erneut ein Wachstumsjahr. Die Assets under Management stiegen um 2,8 Mrd. Euro auf 14,6 Mrd. Euro. Davon sind 1,0 Mrd. Euro allein dem Erwerb des Leo-I-Portfolios zuzuschreiben. Das operative Ergebnis erreichte mit 50,2 Mio. Euro den prognostizierten Wert von mindestens 50,0 Mio. Euro und lag damit 31,7% über Vorjahr. Mit fortschreitendem Abverkauf unserer Immobilienbestände und der einhergehenden Tilgung der Bankverbindlichkeiten verkürzte sich die Konzernbilanz erwartungsgemäß und ließ die Eigenkapitalquote von 41,9% auf 55,3% ansteigen. Die liquiden Mittel über 145,4 Mio. Euro erlauben uns, weitere Co-Investments einzugehen. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entwickelte sich insgesamt äußerst zufriedenstellend und bietet eine gute Ausgangslage für eine weiterhin positive Entwicklung.

2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

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

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	291.815	217.398	34,2
Gesamtleistung	205.468	207.878	-1,2
EBITDA	13.642	24.856	-45,1
EBIT	6.702	18.749	-64,3
EBT	41.998	39.599	6,1
Operatives Ergebnis ¹	50.210	38.119	31,7
Konzernjahresüberschuss	35.020	37.168	-5,8

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.

Verkaufserlöse und Servicegebühren treiben Umsatz

Der **Konzernumsatz** stieg 2014 um ein Drittel auf 291,8 Mio. Euro (2013: 217,4 Mio. Euro, +34,2%). Dies liegt zum einen daran, dass 54% der veräußerten Einheiten (1.607) dem kurzfristigen Vermögen entstammen und deren Verkaufspreise über 129,5 Mio. Euro im Umsatz ausgewiesen werden (2013: 80,3 Mio. Euro). Des Weiteren wurden Projektentwicklungen – darunter die gesamte Projektentwicklung »Friedrich-Karl-Terrassen« in Köln – für 25,7 Mio. Euro im Wege des Einzelverkaufs veräußert. Auch die Umsätze aus dem Dienstleistungsgeschäft nahmen um 12,1% auf 106,3 Mio. Euro (2013: 94,8 Mio. Euro) deutlich zu. Treiber für diese Entwicklung war das Drittgeschäft.

Der in der **Wohnungsprivatisierung** (Bestand und Projektentwicklung) erzielte Umsatz aus Vorräten schlug – bedingt durch höherpreisige Neubauten trotz insgesamt niedrigerer Verkaufszahlen – mit 58,9 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro höher zu Buche als im Vorjahr (2013: 54,8 Mio. Euro, +7,6%), während die Verkaufserlöse aus **Blockverkäufen** sogar von 25,5 Mio. Euro auf 96,2 Mio. Euro stiegen (+277,6%). Durch den Verkauf von 73,4% unseres Immobilienbestands (rund 200.000 m²) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen **Mieteinnahmen** einen deutlichen Rückgang um 31,0% auf 21,2 Mio. Euro. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio konnte im letzten Quartal des Jahres auf 8,62 Euro gesteigert werden (31. Dezember 2013: 7,57 Euro/m²). Die **Erlöse aus Co-Investments** blieben mit 38,5 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (2013: 39,2 Mio. Euro, -1,9%), die **Erlöse aus dem Drittgeschäft** verbesserten sich hingegen um 22,0% auf 67,8 Mio. Euro (2013: 55,6 Mio. Euro). Dies liegt u. a. daran, dass die Assets under Management im Drittgeschäft etwas stärker gewachsen sind als in den Co-Investments und aus den neuen

Exit-getriebenen Co-Investments in Großbritannien keine Ankaufsgebühr vereinnahmt wird. Diese Umsatzerlöse des Dienstleistungsbereichs (106,3 Mio. Euro) können ihrer Herkunft nach in einmalige und wiederkehrende Einnahmen unterteilt werden. Von den im Berichtsjahr erwirtschafteten 106,3 Mio. Euro haben 55,0 Mio. Euro (52%) einmaligen und 51,3 Mio. Euro (48%) wiederkehrenden Charakter. Im Vorjahr lag das Verhältnis bei 57% zu 43%.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

KONZERNUMSATZ

	2014 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2014 in %	2013 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2013 in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	33.267	11,4	54.763	25,2
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	96.248	33,0	25.491	11,7
Kaufpreiserlöse aus Projektentwicklungen	25.674	8,8	0	-
Mieterlöse	21.187	7,3	30.699	14,1
Erlöse aus Co-Investments	38.467	13,2	39.226	18,0
Erlöse aus Drittgeschäft	67.818	23,2	55.609	25,6
Sonstiges ²	9.154	3,1	11.609	5,4
GESAMT	291.815	100	217.398	100

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

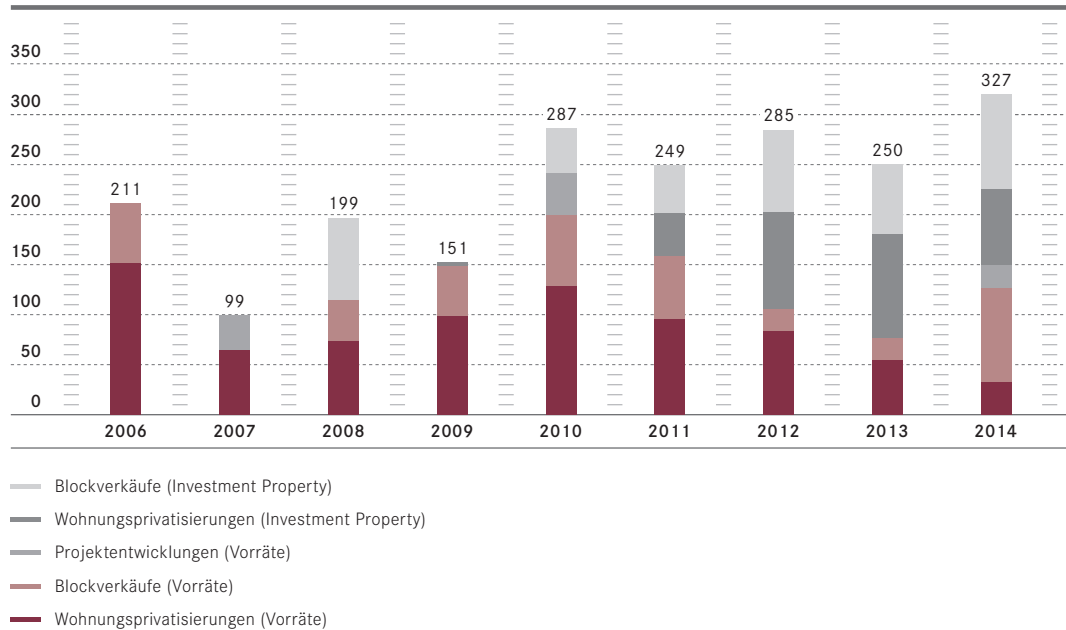
Die **Umsatzerlöse** sind bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »**Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**« ausgewiesen. Kaufpreiseingänge von 171,8 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 154,8 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Ertrag in Höhe von 17,0 Mio. Euro. Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007 bis 2014 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und in der Darstellung des operativen Ergebnisses sichtbar werden.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Verkaufserlöse aus Vorräten	155.189	80.254	93,4
Privatisierung	33.267	54.763	-39,3
Blockverkäufe	96.248	25.491	277,6
Projektentwicklungen	25.674	0	-
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	171.818	169.428	1,4
Privatisierung	76.827	96.691	-20,5
Blockverkäufe	94.991	72.737	30,6
GESAMT	327.007	249.682	31,0

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

VERKAUFSVOLUMEN 2006–2014 (IN MIO. EUR)



Die **Bestandsveränderungen** schlugen im Berichtsjahr mit –110,5 Mio. Euro (2013: –36,7 Mio. Euro) zu Buche. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 147,3 Mio. Euro (2013: –68,8 Mio. Euro). Bestandserhöhend wirkten Aktivierungen über 36,8 Mio. Euro (2013: 32,1 Mio. Euro), die in erster Linie den fortgeschrittenen Neubauten der Projektentwicklung zuzurechnen sind. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind erneut nicht angefallen. Bezogen auf den Buchwert wurde aus dem Verkauf der Vorräte eine Bruttomarge von 10,5% erzielt (2013: 14,3%).

Weitere Investitionen in Projektentwicklungen und in den Bestand

Der **Materialaufwand** ging im Vergleich zum Vorjahr um 6,6% auf 54,5 Mio. Euro zurück (2013: 58,3 Mio. Euro). Mit 29,9 Mio. Euro entfiel der Großteil auf die Projektentwicklungen, 11,8 Mio. Euro wurden in Renovierungs- und Umbaumaßnahmen in den Bestand investiert (2013: 22,0 Mio. Euro). Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien werden in der Regel aktiviert. Die laufenden Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) blieben stabil, da die Mehrheit der Verkäufe erst zum Jahresende wirksam wurden (2014: 2,4 Mio. Euro, 2013: 2,3 Mio. Euro). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.

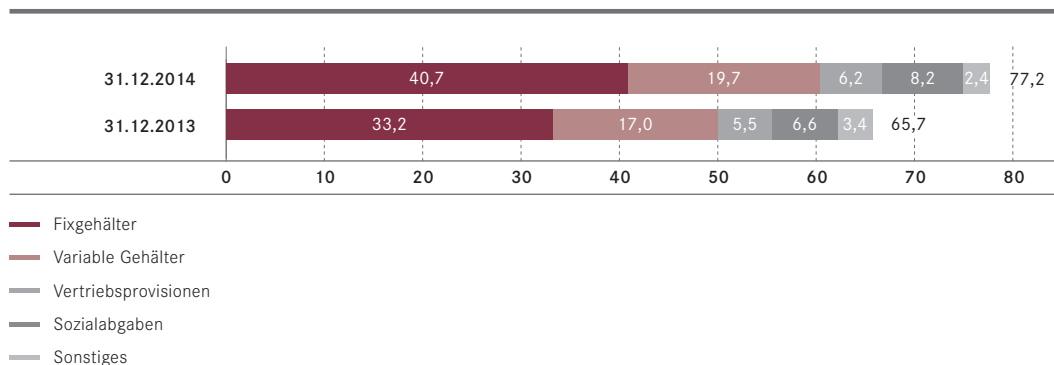
Die Position »**Aufwand für bezogene Leistungen**« war bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt wurden. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Die Zahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. 2014 nahm der Aufwand für bezogene Leistungen um 29,2% bzw. 4,1 Mio. Euro auf 10,0 Mio. Euro ab.

22% mehr Mitarbeiter im Konzern

Einen deutlichen Anstieg verzeichneten die Personalkosten: Entsprechend des höheren Personalstands von 742 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt von zuvor 647 (+14,7%) stiegen die **Personalaufwendungen** um 17,5% auf 77,2 Mio. Euro. Diese resultieren aus den unterjährig vorgenommenen Neueinstellungen sowie aus dem Ganzjahreseffekt der Vorjahreseinstellungen. Der Stellenaufbau in Deutschland ist dem Wachstum der Gesellschaft geschuldet und betrifft insbesondere Back-Office Funktionen wie die IT oder den Bereich Institutional Clients, mit dem wir zur Gewinnung nationaler und internationaler Investoren in Vorleistung treten. Auch einige Mitarbeiter der neu gegründeten PATRIZIA GrundInvest haben bereits im 4. Quartal 2014 ihre Arbeit aufgenommen. Die Vertriebsprovisionen entwickelten sich entsprechend der höheren Anzahl an verkauften Wohnungen. Die Rückstellung für die festzustellende variable Gehaltskomponente des Vorstands und der Managing Directors zum Stichtag fiel wegen des um beachtliche 59% 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.

ZUSAMMENSETZUNG DER PERSONALKOSTEN AUS FIXEN UND VARIABLEN BESTANDTEILEN (IN MIO. EURO)



Die Komponenten der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind unter Punkt 6.7 des Konzernanhangs aufgelistet.

Aus den dargestellten Entwicklungen ergibt sich ein gegenüber 2013 um 12 Mio. Euro gemindertes **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** von 6,7 Mio. Euro (2013: 18,7 Mio. Euro).

Deutlich rückläufiger Finanzaufwand

Zum 31. Januar und 30. Juni 2014 sind sämtliche Zinssicherungsgeschäfte bei PATRIZIA ausgelaufen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus wurde deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis erfasst, hatte jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung des Konzerns. Im Berichtsjahr schlugen die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften mit 2,8 Mio. Euro positiv zu Buche. Da ab Juli keine Zinssicherungskosten mehr angefallen sind, sanken die **Finanzierungskosten** (Zins plus Marge) auf 3,37% der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten – nach noch 7,06% im Vorjahr. Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** (ohne Bewertungseffekte) verbesserte sich von –31,0 Mio. Euro auf –10,3 Mio. Euro (+66,8%).

Weitere Informationen können Punkt 6.10 im Konzernanhang entnommen werden.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Wertänderung Derivate	2.077	742	0	0	2.819	19.525	-85,6

Beteiligungsergebnis entwickelt sich zum Ergebnistreiber

Der Einfluss der **Erträge aus Beteiligungen** auf das Konzernergebnis steigt mit zunehmender Anzahl der Co-Investments. Aus den Co-Investments SÜDEWO, GBW und Seneca generierte PATRIZIA Erträge in Höhe von 39,1 Mio. Euro (2013: 32,1 Mio. Euro, +21,6%). Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Ganzjahreseffekt der **GBW GmbH** sowie höherer Erfolgsprämien. Im Falle der GBW setzen sich die Einnahmen zusammen aus der anteiligen Vorabgewinnausschüttung für 2014 in Höhe von 9,5 Mio. Euro, der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 3,2 Mio. Euro sowie der Performance Fee in Höhe von 11,4 Mio. Euro. Das Co-Investment **SÜDEWO** generierte neben der Vorabgewinnausschüttung für 2014 in Höhe von 7,3 Mio. Euro und der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 1,7 Mio. Euro auch eine Erfolgsprämie von 5,6 Mio. Euro. Das Supermarktportfolio **Seneca** steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 0,4 Mio. Euro bei. Das Co-Investment **WohnModul I** lieferte ein Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen von 3,2 Mio. Euro nach 0,7 Mio. Euro im Vorjahr. Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich mitunter noch bis 2019 in der Entwicklungsphase befinden.

Die Ergebnisse aus den Co-Investments sowie das verbesserte Finanzergebnis führten dazu, dass das **Vorsteuerergebnis (EBT)** um 6,1% auf 42,0 Mio. Euro zulegte.

Überleitung zum operativen Ergebnis

Die Ertragskraft der PATRIZIA hat sich deutlich verbessert: Nach Abzug des Finanzergebnisses ergibt sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 42,0 Mio. Euro (2013: 39,6 Mio. Euro, +6,1%). Bei der Ermittlung des operativen Ergebnisses werden nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile (Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge und unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) herausgerechnet und realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinzu addiert. Nach diesem Vorgehen errechnet sich ein **operatives Ergebnis** von 50,2 Mio. Euro – nach noch 38,1 Mio. Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Zunahme um 31,7%. Die Herkunft der Erträge betrachtet, erwirtschaftete das Segment Management Services im Berichtsjahr 72% des operativen Ergebnisses (2013: 77%). Im Geschäftsjahr 2015 soll der Anteil auf 80% zulegen.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2014 in TEUR	2013 in TEUR
EBIT	10.583	-1.097	-3.094	310	6.702	18.749
Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge ¹	620	621	622	622	2.485	2.566
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-51	-51	-17
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.247	3.560	3.964	-3.205	8.566	15.063
Bereinigtes EBIT	15.450	3.084	1.492	-2.324	17.702	36.361
Erträge aus Beteiligungen	4.166	4.168	4.205	26.523	39.062	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	784	782	684	932	3.182	658
Finanzergebnis	-2.453	-2.142	-1.677	-1.227	-7.499	-11.904
Wertänderung Derivate	-2.077	-742	0	0	-2.819	-19.525
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	31	0	0	0	31	433
Währungsergebnis	91	308	179	-27	551	-26
OPERATIVES ERGEBNIS	15.992	5.458	4.883	23.877	50.210	38.119

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

Aus den bisher vorgenommenen Aufwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von 2007 bis 2014 insgesamt 62,3 Mio. Euro realisiert, davon 8,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014. Über den Abverkauf des noch vorhandenen Eigenbestands erwarten wir einen weiteren operativen Ergebnisbeitrag von rund 7,5 Mio. Euro, der wesentlich im Jahr 2015 realisiert wird.

OPERATIVE REALISIERUNG DER MARKTWERTÄNDERUNGEN SEIT DER ERSTEN AUFWERTUNG IM DETAIL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gesamt
Wertänderung der Investment Property	69.477	0	0	325	3	18	17	51	69.891
Realisierte Wertänderung der Investment Property	0	3.179	304	-353	12.042	23.568	15.063	8.566	62.369
Kumulierter Saldo aus Marktwertänderungen und operativer Realisierung	69.477	66.298	65.994	66.672	54.633	31.083	16.037	7.522	7.522

Die ungewohnt hohe **Steuerquote** von 16,6% im Vergleich zu 6,5% im Vorjahr resultiert vornehmlich aus einer Betriebsprüfung. Die PATRIZIA Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften sind Gegenstand regelmäßiger steuerlicher Betriebsprüfungen in Deutschland und im Ausland. In Deutschland wurde die Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2010 im Berichtsjahr abgeschlossen. Alle Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ausreichend berücksichtigt. Vom Steueraufwand in Höhe von 7,0 Mio. Euro

sind 1,0 Mio. Euro einer Steuernachzahlung für die Veranlagungszeiträume 2007 bis 2010 zuzurechnen und weitere 1,9 Mio. Euro einer Steuervorauszahlung für die Veranlagungszeiträume 2011 bis 2012, deren steuerliche Prüfung noch aussteht. Der tatsächliche Steueraufwand für den Geschäftserfolg 2014 schlug mit 4,1 Mio. Euro zu Buche, was einer tatsächlichen Steuerquote von 9,8% entspricht.

Die Steuernachzahlungen sowie die Betriebsprüfungsfolgeeffekte hatten zur Folge, dass der **Konzernjahresüberschuss** um 5,8% sank und für das Berichtsjahr 35,0 Mio. Euro betrug (2013: 37,2 Mio. Euro). Das **Ergebnis je Aktie** nahm von 0,54 Euro auf 0,51 Euro ab.

2.3.3 FINANZLAGE DES KONZERNES

KAPITALSTRUKTUR

Schuldscheindarlehen bieten Flexibilität

2013 wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro bei einem institutionellen Investor aus dem Kreis der PATRIZIA Immobilieninvestoren aufgenommen. Die Darlehen mit einer Restlaufzeit von 1,5 und 3,5 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 verbunden. Der Konzern verfügt nur über kurzfristige Bankdarlehen mit einer maximalen Laufzeit bis Ende 2016. Für das Jahresende 2014 wurde ein Abbau der Bankdarlehen auf unter 100 Mio. Euro in Aussicht gestellt. Tatsächlich reduzierten sich die Kredite um 199,7 Mio. Euro bzw. 62,1% auf 122,0 Mio. Euro. Durch Tilgungen aus Immobilienverkäufen verringerten sich die Darlehen auf unter 60 Mio. Euro, gegenläufig wirkten Aufvalutierungen über rund 64,3 Mio. Euro, da Liquidität für neue Investments vorgehalten wurde. Die Ankäufe, die sich zum Jahresende bereits in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befanden, konnten im Berichtsjahr letztendlich doch nicht abgeschlossen werden, sodass auch die vorgehaltene Liquidität nicht abgerufen wurde. Ein Großteil der Zinssicherungen ist zum 1. Januar 2014 ausgelaufen, die restlichen zum 30. Juni 2014, sodass aktuell sämtliche Darlehen zinsungesichert zumeist auf Basis des 1- bzw. 3-Monats-Euribors laufen. In diesem Zusammenhang haben sich die Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert.

Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt.

Weiter steigende Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den im Vorjahr einbehaltenen Konzernjahresüberschuss von 374,5 Mio. Euro auf 410,0 Mio. Euro. Für 2015 rechnen wir mit einem weiter steigenden Eigenkapital, sodass bei verringerter Bilanzsumme die Eigenkapitalquote von derzeit 55,3% (31. Dezember 2013: 41,9%) weiter zulegen wird und bis Jahresende 80 bis 90% erreichen soll.

INVESTITIONEN

Neben Investitionen für bauliche Maßnahmen in unseren Bestand und unsere Projektentwicklungen, die im Wesentlichen im Materialaufwand erfasst sind, haben wir weitere 65,0 Mio. Euro für Co-Investments eingesetzt: 12,0 Mio. Euro sind in dem Gewerbepark »Aviomore« gebunden, das in den Niederlanden erworbene Wohnungsportfolio als Bestandteil des WohnModul I wurde seitens PATRIZIA mit 21,0 Mio. Eigenkapital finanziert.

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 2014 bestanden Kreditvereinbarungen mit vier 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. 72% des Verkaufserlöses in die Tilgung. Zum 31. Dezember 2014 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel von 145,4 Mio. Euro. Der hohe Bestand an Barmitteln resultiert vornehmlich aus der Aufvalutierung bestehender Darlehen über 64,3 Mio. Euro, die wir bereits im vorhergegangenen Kapitel »Kapitalstruktur« unter Punkt 2.3.3 erläutert haben.

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

	31.12.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	741.176	892.715	-17,0
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	410.048	374.481	9,5
Eigenkapitalquote	55,3 %	41,9 %	13,4 PP
Bankdarlehen	121.950	321.634	-62,1
- liquide Mittel	145.361	105.536	37,7
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	-
= Nettoverschuldung	53.589	293.098	-81,7
Immobilienvermögen ¹	277.201	538.920	-48,6
Loan to Value ²	44,0 %	59,7 %	-15,7 PP
Net Gearing ³	13,1 %	78,6 %	-65,5 PP
Operative Eigenkapitalrendite ⁴	13,4 %	11,3 %	2,1 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 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 Eigenkapital zum 31.12. des Vorjahres

PP = Prozentpunkte

Abverkauf des Immobilienbestands verringert die Bilanzsumme

Im Zuge der Veräußerung unserer Immobilien verkürzte sich die **Konzernbilanz** um 151,5 Mio. Euro auf 741,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2014. Im Konzernabschluss weisen wir einen Immobilienbestand von 277,2 Mio. Euro aus (-48,6%). Davon entfallen 78,5 Mio. Euro auf die zu Marktwerten bewerteten **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** sowie 198,7 Mio. Euro auf die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten **Vorräte**. In dieser Position werden auch unsere eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt und Hamburg abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 107,8 Mio. Euro. Sämtliche PATRIZIA Neubauten sollen nach ihrer Fertigstellung in den nächsten Monaten abschließend veräußert werden. Die **Beteiligungen und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** erhöhten sich aufgrund von Erträgen aus Beteiligungen und weiteren Kapitalzuführungen auf insgesamt 165,1 Mio. Euro (+67,8%). Die Konzernbilanz wird sich 2015 weiter verkürzen.

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31.12.2014

	Assets under Management in Mio. Euro	Investmentkapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
Operative Gesellschaften¹	-	52,3	100
Eigeninvestments²	277	149,7	100
Co-Investments	7.012	184,2	
Wohnen	5.398	144,5	
GBW GmbH	2.703	56,9	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.617	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	1.034	68,5	10,1
Sonstige	44	4,1	10,0
Gewerbe Deutschland	547	17,3	
PATRoffice	303	6,5	6,3
sono west	58	6,0	30,0
Seneca (vormals DEIKON)	186	4,8	5,1
Gewerbe Ausland	1.067	22,4	
Aviemore Topco (UK)	547	12,0	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	135	4,0	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	65	2,2	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	320	4,2	5,0
Drittgeschäft	7.308	-	0
Gebundenes Investmentkapital	14.597	386,2	-
Bankguthaben und Kassenbestand	-	100,8	-
Gesamtes Investmentkapital	14.597	487,0	-
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	410,0	-

¹ Gebundenes Investmentkapital im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelnvest KVG und der PATRIZIA UK sowie des Aufbaus der neuen Gesellschaften PATRIZIA WohnInvest KVG, PATRIZIA France, PATRIZIA Netherlands, PATRIZIA Nordics

² Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte inkl. Projektentwicklungen

Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 140,0 Mio. Euro (2013: 179,8 Mio. Euro, -22,1 %). Unsere **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelzufluss von 99,5 Mio. Euro, im Wesentlichen getrieben durch Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die veräußerten Investment Properties waren durch Veränderungen der Marktwerte beeinflusst. Diese Veränderungen hatten in der Vergangenheit zwar zu Erträgen, aber noch nicht zu entsprechenden Zahlungseingängen geführt, weil die Marktwertänderungen erst mit dem Verkauf realisiert werden. Das Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite Abflüsse aus der **Finanzierungstätigkeit**, da wie bereits in den Vorjahren deutlich mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 39,8 Mio. Euro (2013: 67,4 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 105,5 Mio. Euro Ende 2013 auf 145,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2014.

KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2014

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	140.020	179.788	-22,1
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	99.502	87.046	14,3
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-199.697	-199.433	0,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	39.825	67.401	-40,9
Liquide Mittel 01.01.	105.536	38.135	176,7
Liquide Mittel 31.12.	145.361	105.536	37,7

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. 2014 wurde durch Verkäufe über Buchwert die Werthaltigkeit der Immobilien belegt. Der Geschäftsbereich Management Services, der auf Jahressicht 72% zum operativen Ergebnis beitrug, 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. Aus Vergleichsgründen weisen wir den NAV noch solange aus, wie wir Immobilienvermögen bilanzieren.

BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2010 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	614.945	532.321	374.104	229.717	78.507
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8	18	0	0	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	6.809	15.810	18.295	68.497
Beteiligungen	3.090	3.134	18.407	80.074	96.555
Vorräte ²	510.438	407.529	345.920	309.203	198.694
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.282	48.735 ^{3,4}	92.013 ^{3,4}	82.262	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	70.537	43.690 ³	50.330 ³	105.536	145.361
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	-77.000 ⁴	-77.000 ⁴
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-17.008	-16.354 ^{3,4}	-25.876 ^{3,4}	-75.759	-92.506
Abzgl. Bankdarlehen	-841.380	-673.752 ³	-521.054	-321.634	-121.950
NAV	350.912	352.130	349.654	350.694	380.932
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	57.343.000	63.077.300	69.385.030
NAV/AKTIE (EURO)	6,73	6,75	6,10	5,56	5,49

¹ Bewertung zum Marktwert

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 2014: 10,5%

³ Werte ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KVG 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 20,0 Mio. Euro (2013: 13,4 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hat im Wesentlichen, dass im Geschäftsjahr 2014 diese Umlage erhöht wurde. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Die Personalkosten erhöhten sich um 21,2% auf 24,0 Mio. Euro (2013: 19,8 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 213 auf 250 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 242 auf 281 Personen zunahm. Der Materialaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 11,2% auf 17,4 Mio. Euro (2013: 19,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums und der neuen Niederlassungen sowie Aufwendungen für Due-Diligence-Prozesse moderat zu. Das Zinsergebnis sank um 0,5 Mio. Euro auf 3,1 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 mit 41,1 Mio. Euro 15,5% unter dem des Vorjahres (2013: 48,6 Mio. Euro). Die Erträge aus Beteiligungen hingegen haben sich auf 5,8 Mio. Euro vervielfacht (2013: 1,8 Mio. Euro, +217,4%). Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2014 von 21,2 Mio. Euro (2013: 25,5 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 89,9 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 111,2 Mio. Euro, eine Steigerung um 23,6% im Vergleich zum Vorjahr (89,9 Mio. Euro).

Die gute Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG wird sich im Geschäftsjahr 2015 fortsetzen. Gemäß der Erwartung an das Konzernergebnis 2015 werden sich die Ergebnisse aus den Beteiligungen und den Ergebnisabführungsverträgen weiter verbessern. Für 2015 gehen wir von einer marktüblichen Steigerung der Personalkosten unter Berücksichtigung der Ganzjahreseffekte aus 2014 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

	31.12.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR
Anlagevermögen	302.825	250.321
Umlaufvermögen	268.596	216.564
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	572	518
BILANZSUMME AKTIVA	571.993	467.402
Eigenkapital	386.207	364.964
Rückstellungen	15.085	11.109
Verbindlichkeiten	170.701	91.330
BILANZSUMME PASSIVA	571.993	467.402

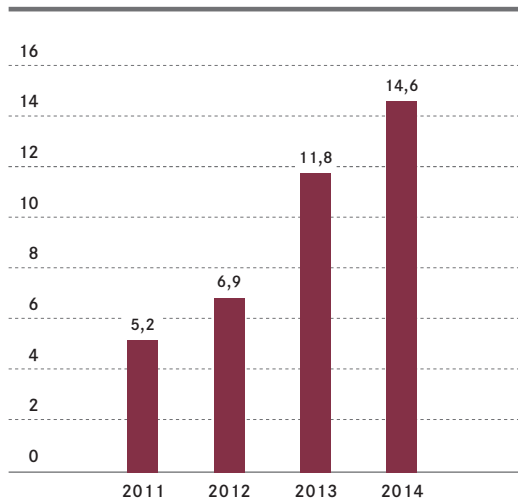
KURZFASSUNG DER GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Umsatzerlöse	20.014	13.423	49,1
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	1.779	1.341	32,7
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-259	-1.780	-85,5
Personalaufwand	-23.964	-19.779	21,2
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.328	-21.090	1,1
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	46.839	50.428	-7,1
Zinsergebnis	3.127	3.589	-12,9
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	26.210	26.133	0,3
Steuern	-4.966	-590	741,7
Jahresüberschuss	21.243	25.543	-16,8
Gewinnvortrag	89.926	64.382	39,7
BILANZGEWINN	111.169	89.926	23,6

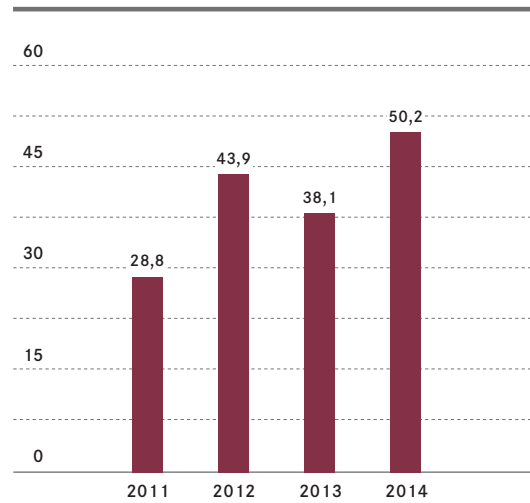
2.3.6 ENTWICKLUNG DER FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

Überblick der finanziellen Leistungsindikatoren im Zeitverlauf

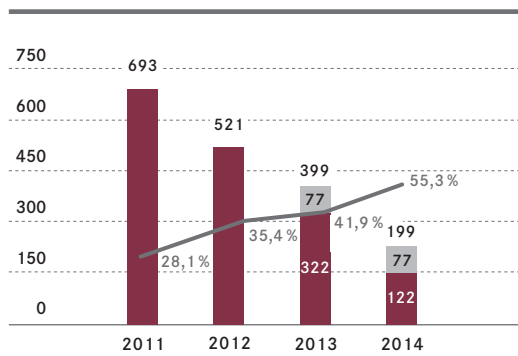
ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)



DARLEHEN UND EIGENKAPITALQUOTE ZUM 31.12.



VERKAUFSMARGEN VORRÄTE (BRUTTO)



- Schuldscheindarlehen (in Mio. Euro)
- Bankdarlehen (in Mio. Euro)
- Eigenkapitalquote

Ziel für das Geschäftsjahr 2014 war ein Anstieg der **Assets under Management** von netto 2 Mrd. Euro. Umgesetzt wurde ein Plus von 2,8 Mrd. Euro. Für das **operative Ergebnis vor Steuern** als wesentliche Steuerungsgröße im Konzern sah der Ausblick mindestens 50 Mio. Euro vor, der mit 50,2 Mio. Euro realisiert wurde. Zum Jahresende wurde eine **Verschuldung** von unter 100 Mio. Euro in Aussicht gestellt, zzgl. 77 Mio. Euro an Schuldscheinen. Zum Bilanzstichtag wurde dieser Zielwert nicht erreicht, was an den kurzfristigen Aufvaluierungen zugunsten neuer Co-Investments lag.

Da mit dem Verkauf des Eigenbestands die **Finanzierungen der Objekte** und die **Verkaufsmargen** nicht mehr relevant sind, wird zukünftig als weiterer finanzieller Leistungsindikator die **Eigenkapitalrendite** (2014: 13,4%, 2013: 11,3%) herangezogen.

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 3. Juli 2014 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 69.385.030 Euro und ist eingeteilt in 69.385.030 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 2014 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 und werden durch § 6 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Hier wird die im Gesetz eingeräumte Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer anderen Kapitalmehrheit genutzt.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 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 und 2014 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital – jeweils um 10% – im Berichtsjahr von 15.769.325,00 Euro um 1.576.932,50 Euro auf nunmehr 17.346.257,50 Euro durch Ausgabe von 17.346.257,50 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

Der nachfolgende Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2014 die Höhe der Leistungen an die einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder offen. Der Vergütungsbericht berücksichtigt alle gesetzlichen Vorgaben und entspricht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit der Einschränkung, dass der variable Vergütungsbestandteil keine betragsmäßige Höchstgrenze aufweist.

Vergütung des Vorstands

Das angewandte System der Vorstandsvergütung wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 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. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

Erfolgsunabhängige Vergütung

Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausbezahlt 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.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die erfolgsbezogenen, variablen Vergütungsteile ermitteln sich grundsätzlich aus den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten quantitativen und qualitativen Zielen. Dabei werden drei Kategorien festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. 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 operative Ergebnis. Diese Kennzahl ermittelt sich aus dem gemäß IFRS ausgewiesenen Ergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die beim Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH und der Tamar Capital Group Ltd. – der heutigen PATRIZIA UK – übergegangen sind) und unter Berücksichtigung der realisierten Fair Value Steigerungen. 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.

Weitere Kriterien zur Berechnung der variablen Vergütung sind die Eigenkapitalverzinsung im abgeschlossenen Geschäftsjahr sowie die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienwerte-Index DIMAX.

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 bei Gewährung festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

Kurz- und langfristige Komponenten der variablen Vergütung

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 seit Beginn des Geschäftsjahres 2014 für alle Vorstandsmitglieder drei Jahre. 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 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. Eine betragsmäßige Höchstgrenze für den Zeitwert bei Auszahlung wurde nicht festgelegt.

Anteile der Einzelkomponenten an der Gesamtvergütung des Vorstands

Gesetzt den Fall, dass sowohl PATRIZIA als auch die Vorstandsmitglieder ihre Zielvorgaben für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100% erfüllen, ergibt sich in etwa folgende Vergütungsstruktur für den Zeitwert bei Gewährung: Auf die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile entfallen rund 41% der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 39% aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 20% zur Gesamtvergütung bei.

Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2014

Die für das Geschäftsjahr 2014 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 3,2 Mio. Euro. Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2014 sind für den Vorstand 51.508 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2018 zur Auszahlung kommen wird (87.413 für das Geschäftsjahr 2013, Auszahlung 2016 bzw. 2017). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 2,7 Mio. Euro (2013: 2,5 Mio. Euro).

Die nachfolgend verwendete Übersicht entspricht den im Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlenen Mustertabellen und differenziert nach Zuwendungen, die den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr gewährt, aber noch nicht vollständig ausgezahlt wurden und Zuwendungen, die tatsächlich zugeflossen sind.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands folgende Bezüge für das jeweilige Geschäftsjahr gewährt:

Gewährte Zuwendungen in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016				ARWED FISCHER, CFO Eintritt: 01.03.2008 Bestellt bis: 29.02.2016				KLAUS SCHMITT, COO Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2015			
	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360	350	360	360	360	360	360	360	360
Nebenleistungen	22 ¹	27 ¹	27 ¹	27 ¹	32 ¹	33 ¹	33 ¹	33 ¹	12 ¹	12 ¹	12 ¹	12 ¹
Summe	382	387	387	387	382	393	393	393	372	372	372	372
Einjährige variable Vergütung	437 ²	468 ³	0	540 ⁴	411 ²	416 ³	0	480 ⁴	389 ²	468 ³	0	540 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung												
Performing Share Units Tranche 2015-2017	-	234 ³	-	-	-	208 ³	-	-	-	234 ³	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2016	-	-	-	-	206 ²	-	-	-	194 ²	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2015	219 ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	1.038	1.089			999	1.017			955	1.074		
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	12	12	12	12	24	24	24	24
Gesamtvergütung	1.050	1.101			1.011	1.029			979	1.098		

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

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

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

⁴ Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150 %

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

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

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

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

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

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 2014 insgesamt 100.000 Euro zuzüglich der Erstattung von Auslagen und wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2014 folgende Bezüge gewährt:

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

3.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 12. Januar 2014 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 Schlusserklärung abgibt:

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

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

4 NACHTRAGSBERICHT

CO-INVESTMENTS

PATRIZIA erwirbt Supermarkt-Portfolio mit 107 Einzelhandelsimmobilien

PATRIZIA hat im Februar 2015 ein Supermarkt-Portfolio mit 107 Einzelhandelsimmobilien zum Kaufpreis von 286 Mio. Euro erworben. 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. 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. Der Ankauf erfolgte für ein Co-Investment; Verkäufer ist Eurocastle Investment Limited, ein börsennotierter geschlossener Fonds mit Sitz auf Guernsey.

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.

Niederlande-Portfolio

Die zweite Tranche über 1.339 Wohnungen aus dem rund 5.500 Einheiten umfassenden Wohnungsportfolio in den Niederlanden wird im 2. Quartal 2015 wirtschaftlich übernommen. Parallel wird die Ankaufsfee anteilig vereinnahmt.

Weitere Informationen können Sie dem Punkt 2.2.2 entnehmen.

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 und das PATRIZIA Strategy Committee sichergestellt, dass strategische Wachstumschancen erkannt und konsequent weiter verfolgt werden.

Der in den Konzernabschluss einbezogene Konsolidierungskreis entspricht gleichzeitig dem Risikokonsolidierungskreis. Zusätzlich unterhalten die PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften 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 Jour fixe des Vorstands, die monatliche Abstimmung zwischen COO und Managing Directors bzw. Country Heads sowie zwischen Managing Directors und Controlling oder die Sitzungen des Strategy Committee und des Operational Committee. Quartalsweise findet die sogenannte »First Line« aus Vorstand, allen Country Heads, Managing Directors und Executive Directors 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 regelkonformer 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 Freigaberegulungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Unsere Freigaben sind dokumentiert und systemtechnisch archiviert.

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 konzern einheitliche 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 meisten im Ausland angesiedelten Gesellschaften (Dänemark, Finnland, Frankreich, Irland, Luxemburg und Schweden), ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen (auch für Großbritannien und die Niederlande). Vorgaben zur konzern einheitlichen 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. Vor diesem Hintergrund haben wir die Funktion »Foreign Accounts & Tax« geschaffen. Im Berichtsjahr konnten die Buchhaltungen für Dänemark, Finnland, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande und Schweden ins SAP-System übernommen werden. Für Frankreich und Irland ist derzeit keine Übernahme ins SAP-System angedacht, da aufgrund des geringen Buchungsvolumens derzeit keine maßgeblichen Synergien gehoben werden können. 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 MARKTRISIKEN

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 unterstützt einerseits den Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Andererseits erleichtert die derzeitige Finanzierungslage – trotz der gegenwärtigen Marktengpass bei einigen Objekten – Portfoliozukaufe und Projektentwicklungen. Es ist zu erwarten, dass die laufenden Reformen bzw. Maßnahmen zur Stabilisierung der Arbeitsmärkte und der Preisentwicklung in der Eurozone einen positiven Impuls auf die deutsche Wirtschaft ausüben werden und die große Nachfrage nach Immobilien weiter anhält. Das Risiko, dass sich die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA mittelfristig abschwächen könnte, sehen wir aktuell nicht.

Wohnimmobilienmarkt Deutschland und Europa: Wohnimmobilien im heimischen deutschen Markt haben sehr lange stabile Mittelzuflüsse und Renditen generiert: Ein gesunder Markt, gute Fundamentaldaten, steigende Wohnungsnachfrage, steigende Mieten und Preise. Allerdings sind die Preise in Deutschland zuletzt stark gestiegen, sodass ein Einstieg zu akzeptablen Renditen schwieriger geworden ist. Der Blick ins Ausland, dessen Wohnimmobilienmärkte keineswegs alle im Gleichtakt mit dem deutschen Markt laufen, bietet Chancen auf höhere Renditen. Neben dem Diversifikationsgedanken zur Risikobegrenzung ist letztendlich der Renditeaspekt ausschlaggebend für die zunehmende Bereitschaft der Anleger, über die Grenze zu schauen. Unterschiedliche Marktzyklen gleichen niedrigere Renditen in einem Markt durch höhere in einem anderen aus. Nach unserer Wahrnehmung geht es im momentanen Marktumfeld nicht mehr primär darum, Risiken (Verluste) zu begrenzen, sondern darum, die Rendite (Erträge) aus der ohnehin vergleichsweise sicheren Wohnimmobilie zu steigern.

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland und Europa: Durch die stabile Nachfrage der privaten Haushalte und die deutliche Zunahme der Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland ist im laufenden Jahr mit einer robusten Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen zu rechnen, welche ein stabiles Mietpreiswachstum und eine positive Wertentwicklung wahrscheinlich macht. Die Investmentaktivitäten in gewerbliche Immobilien in Europa haben sich 2014 trotz divergierender Entwicklungen einiger europäischer Länder und niedriger Inflation positiv entwickelt. In Großbritannien wird das starke realwirtschaftliche Wachstum der letzten Jahre die Investmentaktivitäten in gewerbliche Immobilien weiter vorantreiben, wobei hier die Nachfrage auf ein relativ geringes Angebot stößt. In den nordischen Ländern hat die volkswirtschaftliche Entwicklung zu signifikanten Mietsteigerungen im gewerblichen Bereich geführt und die Attraktivität gewerblicher Immobilien erhöht.

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 hierauf vorausschauend reagiert und sich 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. Weiterhin wird PATRIZIA über ihre etablierten Investmentplattformen in Deutschland, Dänemark, Finnland, Großbritannien und Irland, Frankreich sowie Luxemburg und den Niederlanden eine deutliche Erweiterung des Produktspektrums erzielen, wodurch sie zunehmend auch internationale Investoren akquirieren kann. Zu diesem Zweck wurde auch der Bereich Institutional Clients personell aufgestockt.

Im Bereich Management Services wird weiterhin starker Wettbewerb am Markt zu verzeichnen sein. Kunden legen zunehmend Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgerechten 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 2015 ein Mandat zu verlieren. Überkapazitäten aufgrund etwaiger Mandatsverluste sind nicht erkennbar.

5.3.2 BETRIEBLICHE RISIKEN

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. Im Hinblick auf die Zielerreichung des geplanten Wachstums der Assets unter Management – und damit des operativen Ergebnisses – ist hierin die derzeit größte Herausforderung für den Konzern zu sehen. Chancen für PATRIZIA ergeben sich insbesondere bei größeren Objekten, bei denen eine hohe Ankaufsgeschwindigkeit sowie eine gute Marktkenntnis gefragt sind. Hier kommt uns zugute, dass wir die Finanzierungen, gleich welchen Volumens, zügig darstellen können. 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 mit steigenden Preisen.

Eigenbestand: Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, bewerten wir – auch vor dem Hintergrund der erfolgreichen Verkäufe – 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. 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. Da die Eigeninvestments stark abgenommen haben, ist dieses Risiko von untergeordneter Bedeutung. Damit geht einher, dass Mietausfälle die Umsatz- und Ertragslage der PATRIZIA nur sehr eingeschränkt negativ beeinflussen könnten: So soll 2015 das Mietvolumen plangemäß um rund 70% auf weniger als 7 Mio. Euro abnehmen. Zahlungsausfälle begrenzen wir mit einem aktiven Forderungsmanagement; zudem sind die Forderungen in der Regel durch im üblichen Umfang hinterlegte Kauttionen abgesichert.

Fremdobjekte: Als Asset- und Property Manager sind wir auch 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 oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2015 gehen wir unverändert von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

Co-Investments: Zur Stärkung des Kundenvertrauens tritt PATRIZIA selektiv als Co-Investor auf. Dabei obliegt die Entscheidung einer Kapitalbeteiligung der PATRIZIA stets dem institutionellen Investor. 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 Fondsrendite abhängen. Die Einnahmen können durch die Wertminderung 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 im In- und Ausland zugreifen kann. Völlig unterschiedliche Ankaufsprofile kompensieren mögliche Engpässe in einzelnen Objektklassen oder Ländern. Wir gehen davon aus, dass wir das angeworbene Eigenkapital im vorgegebenen Zeitraum investieren können und weder bei den Objekten – in der Regel mit einem Einzelvolumen von 20 bis 50 Mio. Euro – noch bei den Preisen gewichtige Abstriche machen müssen. Da die in den Spezialfonds gehaltenen Objekte zu mindestens 50% mit Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist für 2015 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 die Reputation der PATRIZIA als seriöser Partner Neukunden zu gewinnen und geplante Fondsneuaufgaben bzw. die Ausweitung bestehender Fondsprodukte zeitnah umzusetzen.

Chancen sehen wir im Markteintritt für Immobilienpublikumsfonds: Nach Zulassung der PATRIZIA GrundInvest durch die BaFin können privaten Anlegern geschlossene Investmentvermögen mit Immobilien im In- und Ausland angeboten werden. Darüber soll innerhalb der nächsten fünf Jahre ein zu verwaltes Immobilienvermögen von 1 Mrd. Euro aufgebaut werden. Über diese Fonds erschließen wir uns die Objekte, die ihrer Größe nach mit einem Verkehrswert zwischen 50 und 150 Mio. Euro weder den Anforderungen der Spezialfonds noch der Co-Investments entsprechen, sodass auf der Ankaufsseite ein Interessenkonflikt ausgeschlossen werden kann. Ab dem zweiten Jahr nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit, also ab 2016, soll die PATRIZIA GrundInvest einen positiven Beitrag zum Konzernergebnis liefern.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Prognosebericht unter Punkt 6.3.4.

Einwerbung von Eigenkapital: Das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise sehen wir derzeit aufgrund der vorhandenen hohen Liquidität auf Investorensseite verbunden mit einem gewissen Anlagedruck nicht. Zwar steigt im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden, was wiederum Druck auf unsere Margen ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch unsere breit angelegte Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache ausländischer Investoren umfasst. Mittlerweile investieren 176 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von nahezu 100 regionalen Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Dass 47% der Investoren unserer Fonds und Co-Investments mehrfach bei PATRIZIA investiert sind unterstreicht, dass unsere Produkte die Anforderungen unserer Investoren in hohem Maße erfüllen. Auf den größten bei PATRIZIA investierten Einzelinvestor entfallen weniger als 10% des gezeichneten Eigenkapitals, sodass ein Klumpenrisiko ausgeschlossen werden kann.

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. Wir bemühen uns, qualifizierte Kräfte – vor allem in Schlüsselpositionen – möglichst langfristig an den Konzern zu binden. Über

Personalentwicklungsmaßnahmen, Stellvertreterregelungen und eine frühzeitige Nachfolgeplanung versuchen wir das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und Führungspositionen intern zu besetzen. Darüber hinaus ist die Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter gerade in der anhaltenden Wachstumsphase für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA maßgebend.

| Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Mitarbeiter unter Punkt 1.4.

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, sehen wir derzeit nicht. PATRIZIA Eigeninvestments sind stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Da direkte Immobilien-Eigeninvestments nur noch in Ausnahmefällen eingegangen werden, ist der Eigenbedarf an Fremdkapital gering. Die noch bestehenden Bankdarlehen werden im Zuge des geplanten vollständigen Abverkaufs unseres Immobilienportfolios bis Ende 2015 weitestgehend getilgt sein. Als Alternative zu Bankkrediten haben wir 2013 zwei Schuldscheindarlehen über 77,0 Mio. Euro bei einem unserer institutionellen Immobilien-Investoren aufgenommen. Zusammen mit erheblichen liquiden Mitteln gewährt dies weiteren finanziellen Spielraum und ermöglicht, flexibel auf Kapitalanforderungen neuer Co-Investments zu 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. Der über den Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest gewährte Zugang zu den Sparkassen ermöglicht weitere gute Finanzierungsmöglichkeiten.

Kreditbedingungen: Lediglich bei zwei Portfoliofinanzierungen bestehen Covenants-Regelungen. Diese Kreditklauseln beziehen sich auf die Mietbasis, wobei der Zinsaufwand bei jedem Objekt von den Mieteinnahmen überdeckt wird. Mit abnehmendem fremdfinanzierten Eigenbestand ist das Risiko, die zugrunde liegenden Covenants zu verletzen, weiter zu vernachlässigen.

Rating: Die Durchführung einer Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur für PATRIZIA wird für 2015/spätestens 2016 geprüft. Dies soll uns nach erfolgter Allokation der freien Liquidität und je nach Situation auf dem Kapitalmarkt in der Zukunft in die Lage versetzen, für Investitionszwecke günstige Mittel auf Corporate-Ebene zu beschaffen.

Zinsrisiken: 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. Sämtliche Zinssicherungsgeschäfte sind spätestens zum 30. Juni 2014 ausgelaufen, mit positivem Effekt auf das zahlungswirksame Finanzergebnis. Die Finanzierungskosten haben sich seitdem erheblich reduziert.

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als äußerst gering: Zum 31. Dezember 2014 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 145,4 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.

Währungsrisiko: 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 auferlegen. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit rund 900 Mio. Euro in fremder Währung mit einem Minderheitenanteil in den Co-Investments in Großbritannien sowie im WohnModul I investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich dieses Währungsrisiko erhöhen. Aktuell ist es als begrenzt anzusehen, da Dänemark und Großbritannien einen engen Bezug zum Euroraum aufweisen und das zentrale geldmarktpolitische Ziel der Stabilität der Krone bzw. GBP zum Euro verfolgt wird.

Für institutionelle Investoren könnte ein erhöhtes Währungsrisiko ein Investment mit PATRIZIA in fremder Währung als unattraktiv erscheinen lassen. Zum Jahresende sind lediglich 3,6% des zugesagten Eigenkapitals Währungsschwankungen unterworfen.

5.3.4 SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche Risiken: PATRIZIA ist als ein international tätiges Unternehmen in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten und hat dort vertraglichen Beziehungen. Einzelne Gesellschaften des PATRIZIA Konzerns sind durch ihren Geschäftsbetrieb gegenwärtig in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der kontinuierlichen Überwachung

unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von internen und externen Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken vermieden werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren haben wir Rückstellungen gebildet. Die uns gegenüber geltend gemachten Ansprüche übersteigen die Rückstellungsbeträge zum Teil erheblich. Auf Basis unserer rechtlichen Würdigung halten wir diese Ansprüche für unbegründet.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen: Die europäische Investmentbranche wurde durch die EU-weite AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) stärker reguliert. Die Herstellung der AIFMD-Konformität der verschiedenen Investitionsplattformen innerhalb des PATRIZIA Konzerns war 2013 und 2014 mit erheblichen einmaligen Aufwendungen verbunden. Die zukünftig erwarteten höheren aufsichtsrechtlichen und administrativen Anforderungen werden auch wiederkehrend mit höheren Aufwendungen verbunden sein, die sich negativ auf die Margen auswirken können. Bisher wurden die Lizenzen für die PATRIZIA GewerbeInvest KVG und die PATRIZIA WohnInvest KVG in Deutschland sowie für die PATRIZIA Fund Management A/S in Dänemark und die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. in Luxemburg erteilt. Der Antrag für die Zulassung der PATRIZIA GrundInvest GmbH wurde im 4. Quartal 2014 eingereicht und befindet sich derzeit bei der Aufsicht in Bearbeitung. Der Lizenzantrag für die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH wird voraussichtlich im 1. Quartal 2015 erfolgen. Das Risiko, dass die Antragstellungen negativ beschieden werden könnten, sehen wir nicht. Zusätzliche Risiken bei unseren aufsichtsrechtlich regulierten und von nationalen AIFMD-Regulierungen betroffenen Fonds im Hinblick auf eine etwaige Non-Compliance sind uns nicht bekannt.

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 2014 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 sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

2014 hat sich das bereits risikoarme Gesamtbild des Vorjahres nochmals verbessert. Dazu beigetragen hat der fortschreitende Entschuldungsprozess, indem die Darlehen mehr als halbiert wurden. Die Eigenkapitalquote hat mit 55,3% eine komfortable Größe erreicht und wird weiter zunehmen. Das operative Ergebnis wurde um mehr als 30% gesteigert, davon stammen 72% aus dem gut kalkulierbaren Dienstleistungsgeschäft. Das Geschäftsmodell eines Immobilien-Investmenthauses und Asset Managers nimmt von Jahr zu Jahr konkretere Formen an. Ab 2016 sollen nur noch die daraus erwirtschafteten Gebühren und Beteiligungsergebnisse als relevante Einkommensströme erfasst werden und das Risikoprofil wird mit steigenden Assets under Management in den Folgejahren noch weiter abnehmen.

6 PROGNOSEBERICHT

6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Die EZB hat – neben der bereits erfolgten Leitzinssenkung – beschlossen, künftig durch den Ankauf von diversen Assets, darunter auch Staatsanleihen, das realwirtschaftliche Wachstum in der Eurozone zu stärken. Dadurch sind im laufenden Jahr eine stabile Binnennachfrage sowie weitere Verbesserungen der europäischen Arbeitsmärkte zu erwarten. Das jährliche Wachstum der Eurozone sollte sich 2015 auf etwa 1,3% bei einer niedrigen Inflationsrate belaufen. Die 2014 erzielten Fortschritte zur Stabilisierung der Staatshaushalte lassen ein konstantes Wachstum erwarten, da hierdurch die Investitionsmöglichkeiten und die volkswirtschaftliche Produktion gestärkt werden. In Deutschland werden eine stabile Binnennachfrage und eine geringe Produktionslücke ein realwirtschaftliches Wachstum von voraussichtlich rund 1,5% ermöglichen, sofern die internationale Nachfrage und die wirtschaftliche Erholung im Eurogebiet stabil bleiben. □ Quelle: Europäische Kommission

Künftige Situation am deutschen Immobilienmarkt: Die konkreten Folgen der Mietpreisbremse für **Wohnimmobilien** können im laufenden Jahr auf regionaler Ebene die Preisdynamik in den Metropolregionen beeinflussen, weshalb hier eine genaue Beobachtung der unterschiedlichen Rechtsverordnungen von Relevanz sein wird. Die demographische Entwicklung in Deutschland zeigt sich sehr unterschiedlich. Während vor allem die ländlichen Gebiete mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen haben, sind die urbanen Agglomerationszentren von Bevölkerungswachstum geprägt. Entsprechend unterschiedlich sind die Erwartungen an die Preisentwicklungen in diesen Regionen. Insgesamt ist im laufenden Jahr mit einer positiven Wertentwicklung zu rechnen, wobei eine spürbare Zunahme ausländischer Investoren zu erwarten ist. Die positive Entwicklung der **Gewerbeimmobilienmärkte** in den deutschen Großstädten wird sich fortsetzen, wobei aufgrund der Angebotsverknappung B-Standorte weiter in den Fokus rücken werden.

Künftige Situation am europäischen Immobilienmarkt: Außerhalb Deutschlands werden **Wohnimmobilien** insbesondere in den Niederlanden und Irland stark nachgefragt. Dort sowie auch in Belgien ist eine signifikante Steigerung der Bauaktivitäten zu beobachten. Hohes Potenzial sehen wir zudem für Investments in die nordischen Wohnimmobilienmärkte.

Die Angebots- und Preissituation in den für PATRIZIA relevanten europäischen **Gewerbeimmobilienmärkten** haben wir im Chancen- und Risikobericht unter Punkt 5.3.1 dargestellt. Wir gehen davon aus, dass die dort getätigten Angaben weiterhin gültig sind und sich der Markt nicht wesentlich ändern wird.

6.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

PATRIZIA hat sich mit dem Ausbau des Fonds- und Asset Managements als Investment Manager etabliert. Das klare Bekenntnis als Co-Investor erschließt uns Investitionsmöglichkeiten mit namhaften großen institutionellen Investoren und erlaubt uns, mit unserem Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen zu bewegen, als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Das Fonds- und Asset Management werden wir europaweit vorantreiben und unsere Position als Investitionsplattform weiter stärken. Das Wachstum des verwalteten Vermögens – und damit die wiederkehrenden Erträge aus Managementgebühren und Co-Investments – stellt einen wesentlichen Eckpfeiler in der weiteren Entwicklung dar.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate werden wir unseren Eigenbestand weitestgehend abverkaufen; Restbestände werden über 2015 hinaus zeitnah veräußert. In Ausnahmefällen bleiben Eigeninvestments weiterhin eine Option.

	Prognose 2014	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Assets under Management	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2,8 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro

Die **Assets under Management** konnten im Geschäftsjahr 2014 von 11,8 Mrd. Euro auf 14,6 Mrd. Euro aus-
geweitet werden. Für 2015 rechnen wir erneut mit einem Nettowachstum des verwalteten Vermögens von
2,0 Mrd. Euro. Davon soll 1,0 Mrd. Euro als Saldo aus An- und Verkäufen von Einzelobjekten generiert werden
sowie 1,0 Mrd. Euro aus ein bis drei Portfolio-Transaktionen. Mitte Februar 2015 wurde bereits ein Supermarkt-
Portfolio über 286 Mio. Euro erworben. Die weiteren Portfolio-Ankäufe können ein Einzelvolumen zwischen 0,2
bis hin zu 1,0 Mrd. Euro aufweisen. Grundsätzlich erwarten wir ein stärkeres Wachstum im gewerblichen Bereich,
hier in erster Linie in Deutschland und Großbritannien. Im Sektor Wohnen sehen wir die attraktivsten Chancen
in den Niederlanden und den Nordics, hier insbesondere Dänemark.

Wir halten ständig in ganz Europa Ausschau, welche Märkte für Investoren interessant werden könnten. Insbeson-
dere die Immobilienmärkte einiger von der Finanzkrise erheblich betroffener südeuropäischer Länder zeigen
interessante Erholungstendenzen. Der Eintritt in den spanischen Markt ist 2015 denkbar, sofern er von Investo-
renseite gewünscht wird.

6.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISSEN ZUR ZIELERREICHUNG 2015

6.3.1 KONZERN ALLGEMEIN

ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER GUV- UND BILANZ-POSITIONEN DES KONZERNS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2014	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Operatives Ergebnis	mind. 50 Mio. Euro	50,2 Mio. Euro	Steigerung um etwa 10%
Personalaufwand	71–73 Mio. Euro	77,2 Mio. Euro	85–90 Mio. Euro
Materialaufwand	35–38 Mio. Euro	54,5 Mio. Euro	25–28 Mio. Euro
Aufwand für bezogene Leistungen	nicht veröffentlicht	10,0 Mio. Euro	8–9 Mio. Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen	35–40 Mio. Euro ¹	50,2 Mio. Euro	48–52 Mio. Euro
Kurzfristige Bankdarlehen	< 100 Mio. Euro	122,0 Mio. Euro	0 Euro
Schuldscheindarlehen ²	77,0 Mio. Euro	77,0 Mio. Euro	77,0 Mio. Euro
Eigenkapitalrendite p.a. ³	13%	13,4%	mindestens stabil
Eigenkapitalquote	steigend auf 80–90% Ende 2015	55,3%	80–90%

¹ Angepasster Wert, da der Aufwand für bezogene Leistungen seit dem 3. Quartal 2014 isoliert ausgewiesen wird. In Summe wurden Aufwendungen in Höhe von
45–50 Mio. Euro prognostiziert, der Ist-Wert betrug 60,2 Mio. Euro.

² Ausgewiesen als langfristige Verbindlichkeiten

³ Verhältnis aus operativem Ergebnis und Eigenkapital zum 31.12. des Vorjahres

- I **Operatives Ergebnis:** Dies ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Für das Berichtsjahr wurde ein operatives Ergebnis von mindestens 50,0 Mio. Euro in Aussicht gestellt, welches mit 50,2 Mio. Euro ohne Abweichung erreicht wurde. Das Ergebnis aus Beteiligungen gewinnt zunehmend an Bedeutung und wird auch für den Konzernserfolg 2015 maßgeblich sein. Für das laufende Jahr erwartet der PATRIZIA Vorstand eine Steigerung des operativen Ergebnisses um etwa 10% und wird diesen Wert zur Jahresmitte weiter konkretisieren.

- I **Umsatz:** Die Umsatzerlöse sind bei 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 Erträge aus Beteiligungen werden unterhalb des EBIT ausgewiesen und führen deshalb zur Verbesserung des Vorsteuerergebnisses (EBT), nicht jedoch zur Steigerung des Umsatzes. Auf einen Prognosewert wird daher verzichtet.

- I **Personalaufwand:** Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren aus den vorgenommenen Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland, höheren Aufwendungen für die an den Aktienkurs gekoppelte langfristige variable Vergütungskomponente der ersten und zweiten Managementebene sowie aus höheren Vertriebsprovisionen aufgrund von besser als erwarteten Verkäufen. Für 2015 rechnen wir damit, dass sich die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland auf Basis von Vollzeitäquivalenten nicht wesentlich erhöht. Im Ausland wird in Abhängigkeit des dort zu verwaltenden Immobilienvermögens weiteres Personal aufgebaut. Je nach Ankaufsvolumen können dort bis zu 30 neue Stellen geschaffen werden. Es ist zu beachten, dass die Auszubildenden sowohl im Ausweis der Mitarbeiterzahlen als auch der Vollzeitäquivalente enthalten sind. Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir von einem Personalaufwand zwischen 85 und 90 Mio. Euro aus.

- I **Materialaufwand:** Dass der Materialaufwand 2014 mit 54,5 Mio. Euro deutlich über der Prognose lag, ist unter anderem der Kostensteigerung der verzögerten Projektentwicklungen F40 und VERO in Frankfurt geschuldet. Im laufenden Jahr wird der Materialaufwand noch mit voraussichtlich 25 bis 28 Mio. Euro zu Buche schlagen. Die Position enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Baumaßnahmen, Renovierung und Instandhaltung des Eigenbestands sowie Neubaukosten bis zur Fertigstellung der PATRIZIA eigenen Projektentwicklung. Der überwiegende Teil ist aktivierungsfähig. Erst 2016 sollte diese Kostenposition keine bestimmende Relevanz mehr aufweisen.

- I **Aufwand für bezogene Leistungen:** In dieser neu aufgenommenen Position weisen wir die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA GewerbeInvest KVG für die sogenannten Labelfonds aus, die zuvor in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren. Dieser Aufwandsposten sollte mittelfristig stabil mit rund 8 bis 9 Mio. Euro jährlich zu Buche schlagen.

- I **Sonstige betriebliche Aufwendungen:** Der Prognosewert 2014 von 45 bis 50 Mio. Euro enthielt auch die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die fortan separat ausgewiesen werden. Bereinigt lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 25% über der angepassten Prognose von 38 bis 40 Mio. Euro (Ist-Wert 2014: 50,2 Mio. Euro). Höhere Kosten entstanden u.a. durch Beratungsleistungen für Portfolio-Ankäufe. Für 2015 sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 48 bis 52 Mio. Euro budgetiert.

- I **Kurzfristige Bankdarlehen:** Der Zielwert von weniger als 100 Mio. Euro wurde im Geschäftsjahr über die Rückführung aus Verkaufserlösen erreicht. Gegenläufig wirkten Aufvalutierungen, um für neue Investments kurzfristig die erforderliche Liquidität bereitstellen zu können. Die geplanten Beteiligungen haben sich allerdings ins Geschäftsjahr 2015 verschoben, sodass die Liquidität im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen wurde.

- | **Langfristige Verbindlichkeiten:** In dieser Position werden unverändert die beiden Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro bilanziert.

Für weitere Informationen verweisen wir auf Punkt 2.3.3 Kapitalstruktur.

- | **Eigenkapitalrendite:** Die prognostizierte Eigenkapitalrendite (bezogen auf das operative Ergebnis) von 13% wurde mit 13,4% leicht übertroffen. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir keine wesentliche Veränderung.
- | **Eigenkapitalquote:** Die für Ende 2015 in Aussicht gestellte Eigenkapitalquote von 80–90% ist aus heutiger Sicht weiterhin gültig. Mit 55,3% sind wir auf einem guten Weg, zumal die Kennzahl zum Stichtag 31. Dezember 2014 durch die vorstehend beschriebenen Aufvalutierungen vorübergehend belastet wurde.

6.3.2 EIGENINVESTMENTS

ENTWICKLUNG DER EIGENINVESTMENTS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2014	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Verkäufe Eigenbestand	ca. 1.800 Einheiten	2.985 Einheiten	ca. 930 Einheiten
Mieterlöse	rund 20 Mio. Euro	21,2 Mio. Euro	< 7 Mio. Euro
Projektentwicklung VERO/F40	Fertigstellung mit Ergebnisbeitrag von 5–6 Mio. Euro	Bauverzögerungen verschieben Ergebnisbeitrag in das 1. Halbjahr 2015	Ergebnisbeitrag von 4–5 Mio. Euro

- | **Verkäufe Eigenbestand:** Im Vertrieb wurde 2014 das Ziel von rund 1.800 Wohnungen deutlich überschritten, in Summe wurden 2.985 Einheiten veräußert. Das eigene Portfolio mit derzeit noch 1.081 Einheiten soll binnen Jahresfrist weitestgehend abverkauft sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah verkauft. Verkäufe aus dem Vorratsvermögen erfolgen in der Regel mit einem Aufschlag von rund 20% zum Buchwert. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien schlagen aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis mit niedrigeren Margen zu Buche. Die für 2015 geplanten Verkäufe entstammen mehrheitlich dem langfristigen Vermögen.
- | **Mieterlöse:** Mit zunehmendem Abverkauf der eigenen Objekte gehen die Mieterlöse erwartungsgemäß kontinuierlich zurück. Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir von Mieterlösen von weniger als 7 Mio. Euro aus.
- | **Projektentwicklungen:** Die Fertigstellung unseres Neubauprojekts in Frankfurt wurde wegen der Insolvenz eines Vertragspartners eines wichtigen Gewerks von 2013 auf 2014 verschoben. Weitere nicht planbare Bauverzögerungen hatten zur Folge, dass auch der neue Übergabetermin nicht eingehalten werden konnte. 74 der 75 Wohnungen in den Stadtvillen sind notariell beurkundet, die Übergabe soll zum Ende des 1. Quartals 2015 erfolgen. Der Wohnriegel wird ergebniswirksam verbucht, wenn ein Vermietungsstand von 65% erreicht und sollgestellt wird, voraussichtlich im 2. Quartal 2015. Vor dem Hintergrund höher als kalkulierter Kostensteigerungen, die nicht vollständig durch höhere Verkaufspreise kompensiert werden konnten, reduziert sich der erwartete Ergebnisbeitrag auf 4–5 Mio. Euro.

6.3.3 CO-INVESTMENTS

	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Erträge aus Beteiligungen ¹	39,1 Mio. Euro	39 Mio. Euro
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen ²	3,2 Mio. Euro	3–4 Mio. Euro

¹ Im Wesentlichen SÜDEWO, GBW, Seneca

² WohnModul I

- | **SÜDEWO:** Die jährliche Vorabgewinnausschüttung beläuft sich auf 7,3 Mio. Euro. 2014 konnten wir neben der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 1,7 Mio. Euro auch eine Erfolgsprämie über 5,6 Mio. Euro vereinnahmen. Für 2015 erwarten wir Einnahmen in einer ähnlichen Größenordnung.
- | **GBW:** Die Vorabgewinnausschüttung beträgt jährlich 9,5 Mio. Euro. Die Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 3,2 Mio. Euro sowie die Performance Fee in Höhe von 11,4 Mio. Euro sollten auch 2015 wieder erzielbar sein.
- | **Weitere Co-Investments:** Bei allen weiteren Co-Investments erhalten wir neben Gebühren für Management Services auch die Ausschüttung auf das investierte anteilige Eigenkapital. Nennenswerte Ergebnisbeiträge liefern die beiden Co-Investments WohnModul I und Seneca. Die opportunistisch geprägten Co-Investments in Großbritannien verfolgen ein Exit-getriebenes Geschäftsmodell; wesentliche Einnahmen werden hier erst in den Folgejahren generiert. Bei neuen Co-Investments wird die Ankaufsgebühr positiv zu Buche schlagen.

6.3.4 DRITTGESCHÄFT

Nachdem PATRIZIA 2014 über 1 Mrd. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren im In- und Ausland für bestehende und neue Spezialfonds eingeworben hat, rechnen wir mit weiter steigendem Interesse an diesen Produkten. Die PATRIZIA GewerbeInvest KVG hat beispielsweise den Kundenstamm der Sparkassen innerhalb von zwei Jahren von 42 auf 86 ausgeweitet. Über die Fonds der PATRIZIA GerwerbeInvest und der PATRIZIA WohnInvest wollen wir im Geschäftsjahr 2015 erneut rund 1 Mrd. Euro für unsere Anleger investieren. Wir sind zuversichtlich, über die bestehenden Eigenkapitalzusagen von derzeit 5,5 Mrd. Euro hinaus frisches Kapital einzuwerben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaften erwirtschaften neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch Portfoliobereinigungen sowie erste erfolgsabhängige Prämien.

Ab 2015 bietet PATRIZIA neben Fondsprodukten für institutionelle Anleger auch Fonds für Privatanleger an. Die Aufbaukosten der dazu neu gegründeten PATRIZIA GrundInvest werden im laufenden Jahr mit rund 2,0 Mio. Euro negativ zu Buche schlagen. 2016 erwarten wir einen positiven Beitrag zum Konzernergebnis von 2,0 Mio. Euro und 2017 eine Steigerung auf 3,2 Mio. Euro. Diese Prognosewerte berücksichtigen alle Ergebniseffekte, die durch die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest in anderen Konzernbereichen, wie etwa dem Ankauf oder dem Asset Management, zusätzlich erwirtschaftet werden. Der diesen Einschätzungen zugrunde liegende Business Plan geht von 1 Mrd. Euro Assets under Management in den ersten fünf Jahren aus, wovon bis Jahresende 100 Mio. Euro Fondsvolumen realisiert sein sollen.

6.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich zum 31. Dezember 2014 auf 199 Mio. Euro, davon sind 122 Mio. Euro den Bank- und 77 Mio. Euro den Schuldscheindarlehen zuzurechnen. Bis Ende 2015, wenn das PATRIZIA Portfolio weitestgehend abverkauft sein wird, sollten wir – mit Ausnahme der Schuldscheindarlehen – schuldenfrei sein. Sämtliche Darlehen bei PATRIZIA sind zinsungesichert mit variablem Zinssatz auf Basis des 1- oder 3-Monats-Euribor abgeschlossen, was das Finanzergebnis 2015 weiter entlasten wird. Mit Rückführung der Darlehen wird die Eigenkapitalquote kontinuierlich steigen und soll von heute 55,3% bis Jahresende auf mindestens 80% zulegen. Für das laufende Geschäftsjahr schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments aus. Weiterhin gehen wir davon aus, dass eine Steuerquote von 10% bis einschließlich 2016 nicht überschritten wird.

6.5 DIVIDENDENPOLITIK

Für das abgelaufene **Geschäftsjahr 2014** schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 111,2 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 für die Geschäftsjahre 2011 bis 2013 hat PATRIZIA eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Umfang von jeweils 10% durchgeführt. Jedes Mal war ein Verwässerungseffekt nur kurzfristig zu beobachten und wurde durch die positive Kursentwicklung mehr als ausgeglichen. Auch für 2015 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.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 25. Juni 2015 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 6.938.503 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 69.385.030 Euro auf dann 76.323.533 Euro, eingeteilt in 76.323.533 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2015 an gewinnberechtigt.

Für das **Geschäftsjahr 2015** halten wir uns weiterhin beide Optionen offen: sowohl erneut die Ausgabe von Gratisaktien als auch die Zahlung einer Dividende. Die Überlegungen werden seitens Vorstand und Aufsichtsrat auf Basis der Perspektiven des Folgejahres Ende des 4. Quartals 2015 konkretisiert.

6.6 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2015

PATRIZIA befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs: Mit steigenden Assets under Management wird PATRIZIA ihre Einnahmen aus dem europaweiten Servicegeschäft sukzessive erhöhen. Dies wird zu einer weiteren Verstärkung des operativen Ergebnisses beitragen und bestätigt einmal mehr die Richtigkeit unserer Strategie.

Der Ausblick für 2015 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 12. März 2015

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 31.12.2014

Aktiva	31.12.2014	31.12.2013	Passiva	31.12.2014	31.12.2013
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	69,385,030.00	63,077,300.00
Lizenzen	10,171,367.85	8,054,007.60	II. Kapitalrücklage	205,147,970.00	211,455,700.00
	<u>10,171,367.85</u>	<u>8,054,007.60</u>	III. Gewinnrücklagen	505,000.00	505,000.00
II. Sachanlagen			IV. Bilanzgewinn	<u>111,169,010.51</u>	<u>89,925,652.10</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,775,406.33	4,032,261.51		<u>386,207,010.51</u>	<u>364,963,652.10</u>
	<u>3,775,406.33</u>	<u>4,032,261.51</u>			
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	209,568,459.74	205,940,128.28	1. Steuerrückstellungen	4,674,058.51	3,215,617.04
2. Beteiligungen	15,092,881.75	15,096,881.75	2. Sonstige Rückstellungen	10,411,309.94	7,892,996.81
3. Beteiligungen assoziierte Unternehmen	64,216,997.19	17,197,459.36		<u>15,085,368.45</u>	<u>11,108,613.85</u>
	<u>288,878,338.68</u>	<u>238,234,469.39</u>	C. Verbindlichkeiten		
	<u>302,825,112.86</u>	<u>250,320,738.50</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0.00	0.00
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	756,597.07	277,011.98
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	88,081,404.94	8,320,072.27
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15,806.13	77,965.05	4. Sonstige Verbindlichkeiten	81,863,162.89	82,732,884.37
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	181,653,223.87	175,959,098.31	davon aus Steuern 2.756.287,50 € (Vj. 3.429.960,21 €)		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
Beteiligungsverhältnis besteht	11,278,581.82	6,632,117.95	1.205,80, € (Vj. 222,54 €)		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5,081,969.38	2,237,081.02			
	<u>198,029,581.20</u>	<u>184,906,262.33</u>			
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>70,566,055.46</u>	<u>31,657,717.63</u>		<u>170,701,164.90</u>	<u>91,329,968.62</u>
	<u>268,595,636.66</u>	<u>216,563,979.96</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	572,794.34	517,516.11		<u>571,993,543.86</u>	<u>467,402,234.57</u>
	<u>571,993,543.86</u>	<u>467,402,234.57</u>			

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

PATRIZIA Immobilien AG
86150 Augsburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	€	€
1. Umsatzerlöse	20,014,060.64	13,423,199.24
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	309,048.00	468,000.00
3. Sonstige betriebliche Erträge	1,470,443.76	873,143.06
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-258,881.18	-1,779,787.91
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21,409,548.94	-17,661,052.89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2,554,066.26	-2,118,082.32
davon für Altersversorgung €72.044,26 (VJ €72.533,56)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4,202,898.91	-3,292,692.90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,124,744.12	-17,797,115.08
8. Erträge aus Beteiligungen	5,778,645.43	1,820,772.10
davon aus verbundenen Unternehmen €0,00 (Vj. €0,00)		
9. Erträge aus Gewinnabführungen	43,511,132.97	49,677,107.48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,468,845.29	7,657,934.17
davon aus verbundenen Unternehmen €7.968.101,24 (Vj. €7.248.646,33)		
davon Erträge aus der Abzinsung €74.312,36 (Vj. €72.281,63)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5,341,762.23	-4,069,107.84
davon an verbundene Unternehmen €1.282.151,69 (Vj. €1.621.365,80)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung €25.842,52 (Vj. €14.627,07)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-2,450,701.92	-1,069,496.12
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	26,209,572.53	26,132,820.99
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4,966,214.12	-589,586.87
15. Jahresüberschuss	21,243,358.41	25,543,234.12
16. Gewinnvortrag	89,925,652.10	64,382,417.98
17. Bilanzgewinn	111,169,010.51	89,925,652.10

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2014

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 Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der PATRIZIA Immobilien AG von aktuell 30,83 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz 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 2014 (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 181.653 (Vorjahr: TEUR 175.959) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Diese Forderungen sowie die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 11.279, Vorjahr: TEUR 6.632), 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 5.082 (Vorjahr: TEUR 2.237) 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 TEUR 69.385 (Vorjahr: TEUR 63.077) und ist in 69.385.030 (Vorjahr: 63.077.300) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

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

Gleichzeitig wurde mit Beschluss 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 2014 hat sich die Kapitalrücklage um TEUR 6.308 vermindert.

C.4.3 Gewinnrücklagen

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

C.4.4 Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	EUR 21.243.358,41
+ Gewinnvortrag	<u>EUR 89.925.652,10</u>
= Bilanzgewinn	<u>EUR 111.169.010,51</u>

C.4.5 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 69.385.030,00
Kapitalrücklage	EUR 205.147.970,00
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 111.169.010,51</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 386.207.010,51</u>

C. 5 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuerzahlungen für Körperschaftsteuer TEUR 4.655 (Vorjahr: TEUR 2.926) und Gewerbesteuer TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 289) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 10.411 (Vorjahr: TEUR 7.893) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 8.940 (Vorjahr: TEUR 5.933), eine vertraglich vereinbarte Sanierungsverpflichtung in Höhe von TEUR 879 (Vorjahr: TEUR 1.422), Prozesskosten von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 0) und Prüfungskosten von TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 128).

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von TEUR 3.353 (Vorjahr: TEUR 2.657) sowie Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von TEUR 5.047 (Vorjahr: TEUR 2.901).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 1.890 (Vorjahr: TEUR 1.434) eine Restlaufzeit unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 3.157; Vorjahr: TEUR 1.467) angesetzt.

C. 6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 88.081 (Vorjahr: TEUR 8.320) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus ausgegebenen Darlehen von Tochtergesellschaften an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von TEUR 64.895.

Die sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 81.863 (Vorjahr: TEUR 82.733) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR (Vorjahr: TEUR 77.000), Zinsverbindlichkeiten zu den Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.760 TEUR (Vorjahr: TEUR 1.937), den sonstigen Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2014 in Höhe von TEUR 318 (Vorjahr: TEUR 274) und einer Umsatzsteuerverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.439 (Vorjahr: TEUR 3.103).

Die Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben eine Restlaufzeit von 1,5 und 3,5 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 betreffen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen TEUR 20.014 (Vorjahr: TEUR 13.423).

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 1.470 (Vorjahr: TEUR 873) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 442 (Vorjahr: TEUR 530), aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 179) und aus Erträgen aus nicht realisierten Kursgewinnen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 0) und Erträgen aus realisierten Kursgewinnen von TEUR 274 (Vorjahr: TEUR 0).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 546 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 442 (Vorjahr: TEUR 530) enthalten.

D. 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 17.125 (Vorjahr: TEUR 17.797) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 7.032 (Vorjahr: TEUR 6.544), Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 7.447 (Vorjahr: TEUR 6.296) ,

Vertriebskosten in Höhe von TEUR 2.054 (Vorjahr: 3.198) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 592 (Vorjahr: TEUR 1.759).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: 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 74 (Vorjahr: TEUR 72)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 14)

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 31.12.2014 beträgt TEUR 203 (Vorjahr: TEUR 174). Der Kreditrahmen ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 15.000 (Vorjahr: TEUR 7.500) für die PATRIZIA Immobilien AG, welcher per 31.12.2014 mit TEUR 10.573 (Vorjahr: TEUR 5.029) 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.

Des Weiteren besteht für die PATRIZIA Immobilien AG bei der Zurich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000), dieser ist per 31.12.2014 mit TEUR 4.448 (Vorjahr: 3.559) für diverse Konzerngesellschaften ausgenutzt. Der Avalrahmen ist unbesichert. Lediglich für eine der Bürgschaften aus einer Projektentwicklung über TEUR 1.514 wurden TEUR 300 an die Zurich Versicherung verpfändet.

Daneben besteht für die Konzerngesellschaft F 40 GmbH bei der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank eine Kreditlinie über TEUR 1.366, die per 31.12.2014 mit zwei Avalen in voller Höhe beansprucht ist. Zur Sicherstellung dieser Kreditlinie bestehen weiterhin die im Zuge der Bauträgerfinanzierung bestellten Sicherheiten (Grundpfandrechte und Abtretung der Verkaufserlöse) an den beiden noch nicht vermarkteten Wohnungen.

Für Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag Bürgschaften in Höhe von TEUR 65.395 (Vorjahr: TEUR 21.208).

Im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Immobilienportfolios wurde gegenüber verbundenen Unternehmen eine Garantie zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes in Höhe von TEUR 44.676 (Vorjahr: TEUR 60.000) herausgegeben.

Daneben wurden Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 25.206 (Vorjahr: TEUR 327.251) zugunsten verbundener Unternehmen und TEUR 270 (Vorjahr: TEUR 65.387) 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 3.280 für 2015, TEUR 8.048 für 2016 bis 2019 und TEUR 1.154 für 2020 und später.

Der in den sonstigen finanziellen Verpflichtungen enthaltenen 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 66 und 69 Monaten und führen zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.408.

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, Fackler
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB
Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

Herr Harald Boberg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG, Bielefeld,

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

E. 5 Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstandes sind dem Vergütungsbericht unter Punkt 3.2 des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern der PATRIZIA Immobilien AG zu entnehmen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde für die Mitglieder des Vorstands ein Long-Term-Incentive in Höhe von TEUR 619 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 2015 bzw. 2016 und 2017 (Sperrfrist) im Jahr 2016 bzw. 2017 und 2018 bar ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31.12.2014 ergibt sich ein Durchschnittskurs von EUR 13,12. Der Long-Term Incentive entspricht 79.467 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 2014	Barwert 31.12.2014 in TEUR	Anzahl der Performing Shares 2013	Barwert 31.12.2013 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2014 ¹	56.658	678		0	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2013	96.154	1.202	95.521	678	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2012	86.845	1.117	81.641	602	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2011	91.094	1.196	126.635	960	277
Summe	330.751	4.193	303.797	2.240	277

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 2014 sein.

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

Performing share units

	31.12.2014	31.12.2013
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	303797	252.509
Gewährt für die Berichtsperiode	70.603	130.978
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-8.108	0
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	35.541	79.690
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	330.751	303.797

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

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2014 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung		Variable Vergütung	
	2014	2013	2014 ¹	2013 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 2014 waren im Jahresdurchschnitt 230 (Vorjahr: 193) angestellte Mitarbeiter (ohne Auszubildende) beschäftigt.

E. 7 Honorar des Abschlussprüfers

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2014.

E. 8 Deutscher Corporate Governance Codex

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

E. 9 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

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

Die WA Holdings, Inc., Salt Lake City, U.S.A., hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 29.01.2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,04 % betrug. Dies entspricht 2.109.409 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind WA Holdings, Inc. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Des Weiteren hat uns Wasatch Funds Trust, Salt Lake City, U.S.A., gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 29.01.2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,04 % betrug. Dies entspricht 2.109.409 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wasatch Funds Trust gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Weiterhin hat uns Wasatch Advisors, Inc., Salt Lake City, U.S.A., gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 29.01.2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,04 % betrug. Dies entspricht 2.109.409 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wasatch Advisors, Inc. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.12.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 29.12.2014 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und jetzt 0 % beträgt. Dies entspricht null Stimmrechten.

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.

E 10. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Augsburg, den 12. März 2015

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

**Entwicklung des Anlagevermögens
Anlagenspiegel**

in Euro

Anlage 1 zum Anhang

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2014	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2014	01.01.2014	Zugang	Abgang	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>											
Software	12,323,995.74	4,854,187.40	0.00	-521,918.37	16,656,264.77	4,269,988.14	2,736,827.15	521,918.37	6,484,896.92	10,171,367.85	8,054,007.60
II. <u>Sachanlagen</u>											
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8,178,034.55	1,218,549.23	0.00	-9,332.65	9,387,251.13	4,145,773.04	1,466,071.76	0.00	5,611,844.80	3,775,406.33	4,032,261.51
III. <u>Finanzanlagen</u>											
1. Anteile verbundene Unternehmen	205,962,128.28	3,628,331.46	0.00	0.00	209,590,459.74	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	209,568,459.74	205,940,128.28
2. Beteiligungen											
a. Anteile an assoz. Unternehmen	17,197,459.36	47,019,537.83	0.00	0.00	64,216,997.19	0.00	0.00	0.00	0.00	64,216,997.19	17,197,459.36
b. Sonstige Beteiligungen	15,096,881.75	0.00		-4,000.00	15,092,881.75	0.00	0.00	0.00	0.00	15,092,881.75	15,096,881.75
Summe Finanzanlagen	238,256,469.39	50,647,869.29	0.00	-4,000.00	288,900,338.68	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	288,878,338.68	238,234,469.39
Gesamtsumme	258,758,499.68	56,720,605.92	0.00	-535,251.02	314,943,854.58	8,437,761.18	4,202,898.91	521,918.37	12,118,741.72	302,825,112.86	250,320,738.50

Anlage 2 zum Anhang

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

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

² Beträge aus 2013

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

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

⁵ Vorläufiger Abschluss

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

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

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

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

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

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

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

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG vom 23. März 2015 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 festgestellt.

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG
(Einzelabschluss)**

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

Augsburg, den 12. März 2015

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und-Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lagebericht 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 Lageberichts. 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 Lagebericht 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 12. März 2015

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)

Wirtschaftsprüfer

(Stadter)

Wirtschaftsprüfer