

In Europa zu Hause

Q1

QUARTALSBERICHT Q1 2013



Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012
	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
Umsatz	42.101	59.735
Gesamtleistung	39.061	48.250
EBITDA	3.824	13.718
EBIT	2.509	12.778
EBT	6.230	4.347
Operatives Ergebnis ¹	7.652	7.737
Periodenüberschuss	5.196	3.197

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	433.876	463.423
Kurzfristiges Vermögen	512.907	488.130
Eigenkapital	341.674	336.387
Eigenkapitalquote (in %)	36,1	35,4
Langfristige Schulden	291.974	345.414
Kurzfristige Schulden	313.135	269.752
Bilanzsumme	946.783	951.553

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2013	57.343.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2013	57.343.000 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2013 ²	7,67 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2013 ²	6,05 Euro
Schlusskurs 2012 ²	6,46 Euro
Schlusskurs am 31. März 2013 ²	7,25 Euro
Kursentwicklung	12,2 %
Marktkapitalisierung zum 31. März 2013	415,7 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Quartal 2013 ³	113.750 Stück
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften. Inkl. realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Schlusskurse Xetra-Handel

³ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Konzernzwischenlagebericht

- 04 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 05 PATRIZIA am Kapitalmarkt
- 05 Unsere Mitarbeiter
- 06 Geschäftsverlauf im 1. Quartal 2013
- 11 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 19 Chancen- und Risikobericht
- 20 Nachtragsbericht
- 21 Prognosebericht

Konzernzwischenabschluss

- 22 Bilanz
- 24 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 25 Gesamtergebnisrechnung
- 26 Kapitalflussrechnung
- 27 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernzwischenanhang

- 28 Allgemeine Angaben
- 28 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 29 Konsolidierungskreis
- 33 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 34 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
- 34 Beteiligungen
- 34 Vorräte
- 35 Eigenkapital
- 35 Bankdarlehen
- 36 Umsatzerlöse
- 37 Finanzergebnis
- 37 Ergebnis je Aktie
- 38 Segmentberichterstattung
- 42 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
- 42 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Finanzkalender und Kontakte

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

das laufende Geschäftsjahr hat für PATRIZIA überaus vielversprechend begonnen. Das bestimmende Ereignis der letzten Monate war ohne Zweifel der Zuschlag für die Anteile der BayernLB an der GBW AG mit ihren 32.000 Wohnungen an das von uns geführte Konsortium. Durch die Leistung vieler und die Tatsache, dass PATRIZIA die gesamte Wertschöpfungskette entlang der Immobilie abdeckt, konnten wir uns auch dieses Mal gegen starke Mitbewerber durchsetzen. Die beiden größten Immobilientransaktionen der vergangenen zwei Jahre – nämlich neben der GBW auch der Verkauf der LBBW Immobilien – haben wir klar für uns entschieden und von neuem unterstrichen, dass PATRIZIA der Immobilienspezialist in Deutschland ist.

Ganz besonders freut uns, dass wir bestehende Investoren erneut für ein Co-Investment gewinnen konnten: Weit mehr als die Hälfte der Investoren, die sich bereits 2012 gemeinsam mit uns am Erwerb der LBBW Immobilien GmbH beteiligt haben, sind auch im Konsortium zum Erwerb der GBW-Anteile vertreten. Dies verdeutlicht das hohe Maß an Vertrauen, das PATRIZIA bei ihren Partnern genießt sowie die überzeugenden Leistungen, die wir unseren Investoren bieten. Nicht zuletzt verfolgen wir und unsere Partner das gleiche Ziel, denn PATRIZIA ist selbst mit 58 Mio. Euro bzw. 5,1 % in der GBW engagiert.

Die GBW-Transaktion ist ein weiterer wichtiger Meilenstein unserer Wachstumsstrategie auf dem Weg zum führenden, vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Europas. Mit dem Zuschlag haben wir unser Vorhaben, bis 2015 Assets under Management von mindestens 10 Mrd. Euro zu verantworten, bereits heute vorzeitig umgesetzt. In den kommenden Wochen werden wir diesbezüglich eine neue Zielgröße definieren. Doch es geht uns nicht um die pure Größe. Schnelles Wachstum ist nicht per se gutes Wachstum. Wir verfolgen ausschließlich nachhaltige Investitionen, die sich in die Strategie und die Organisation einfügen. Mit dem deutlichen Wachstum des von uns verwalteten Immobilienvermögens hat sich auch die Ertragsbasis für Dienstleistungsgebühren merklich ausgeweitet, sodass der Zuschlag für die GBW neben einer jährlichen Gebühr für das Asset Management insbesondere durch die für das 2. Quartal 2013 erwartete Ankaufsgebühr ergebnisseitig zu einem deutlichen Anstieg führen wird.

Einen weiteren Erfolg hatte unsere Auslandsniederlassung in Kopenhagen zu vermelden, der bereits im Nachtragsbericht zum Geschäftsjahr 2012 Erwähnung fand: Die PATRIZIA Nor-

dies verwaltet seit Jahresbeginn zehn Gewerbeobjekte in Schweden, Finnland und Dänemark. Die Shoppingcenter und großen Fachhandelsgeschäfte haben einen Verkehrswert von rund 175 Mio. Euro.

Vorangeschritten ist auch der Erwerbsprozess der Tamar Capital Group: Der Vertragsabschluss wurde am 22. April 2013 finalisiert, sodass uns die in Großbritannien ansässige Asset- und Investmentmanagement-Gesellschaft seit Ende April auch formaljuristisch zuzurechnen ist.

Doch auch das Ergebnis der ersten drei Monate, das von der GBW-Entscheidung noch unbeeinflusst ist, kann sich sehen lassen: Mit einem operativen Ergebnis von 7,7 Mio. Euro haben wir das Vorjahresniveau »nur« gehalten, allerdings bleibt zu berücksichtigen, dass das Vorjahresergebnis durch die Ankaufsgebühr für die LBBW-Transaktion positiv beeinflusst wurde. Im 1. Quartal 2013 haben wir ohne einmalige Sondereffekte rein aus der üblichen Geschäftstätigkeit das gleiche Ergebnis erwirtschaftet und damit bewiesen, dass wir uns operativ solide weiterentwickeln.

Nachdem wir die wirtschaftlichen Auswirkungen der GBW-Transaktion und weiterer Projekte auf das laufende Geschäftsjahr quantifizieren können, konkretisieren wir heute unsere Prognose für 2013: Für die vollen zwölf Monate rechnen wir mit einem operativen Ergebnis zwischen 47 und 49 Mio. Euro; dies entspricht einer Zuwachsrate gegenüber 2012 von 7 - 12%. Wie bei PATRIZIA üblich, sollen die Ergebnisse von Quartal zu Quartal zulegen.

Sie sehen: All dies sind positive Signale, die zugleich den Grundstein für den operativen Erfolg kommender Jahre legen.

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. QUARTAL 2013

1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wachsenden Unsicherheiten im Finanzmarktsystem und über die Zukunft der gemeinsamen Währung setzen sich in der Eurozone für das laufende Jahr fort und bilden gleichzeitig die größten Risiken und Herausforderungen aller Mitgliedstaaten. Als eine direkte Konsequenz stieg die Zahl der Arbeitslosen und eine schwache Binnennachfrage wurde trotz moderaterer Inflationsrate in fast allen Mitgliedstaaten beobachtet. Die verschiedenen Reformen der Europäischen Kommission zur Regulierung der Bankenstruktur, Fiskalpolitik sowie institutionellen Rahmenbedingungen haben weitere Kontraktionen der Makroökonomie im Jahr 2012 verhindert, weshalb eine steigende Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr – insbesondere in den derzeit stagnierenden Staaten – zu erwarten ist. Die Perspektiven für Deutschland zeigen – trotz europäischer Rezession – ein geringes Wachstum der deutschen Konjunktur und eine Arbeitslosenrate unterhalb der Marke von ca. 8%.

In Dänemark und Finnland war 2012 ein geringeres Wachstum zu beobachten. In beiden Ländern wird im laufenden Jahr die Aufmerksamkeit insbesondere auf der hohen Preisentwicklung liegen, welche die Inlandsnachfrage (weiter) bremsen könnte. Im Gegensatz dazu wurde trotz eines leichten Anstiegs der Arbeitslosigkeit in Schweden und Norwegen im vergangenen Jahr ein konstantes Wachstum von mehr als 1% beobachtet. Allgemein ist 2013 zu erwarten, dass die diversen Reformen zur Stabilisierung des europäischen Finanzsystems Wirkung zeigen und die europäischen Volkswirtschaften sich positiv entwickeln.

WOHNIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN EUROPA

Vor diesem Hintergrund sind die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien im deutschen Raum aufgrund der erhöhten Nachfrage und trotz der gestiegenen Anzahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen angestiegen. Großbritannien, Finnland und Dänemark zeigten ebenfalls im letzten Jahr eine positive Angebotsverschiebung und somit steigende Preise im Wohnimmobilienmarkt. Frankreich hingegen weist im gleichen Segment rückläufige Miet- und Kaufpreise auf, insbesondere aufgrund der schwachen konjunkturellen Entwicklung 2012.

GEWERBEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN EUROPA

Der Gewerbeimmobilienbereich zeigte sich in Deutschland aufgrund seiner soliden Fundamentaldaten als ein attraktives Investment für inländische und besonders für internationale Investoren, welche hauptsächlich in guten bis sehr guten Lagen investierten. In Großbritannien sanken 2012 das Transaktionsvolumen sowie die Spitzenrenditen für Einzelhandelsinvestments zum dritten Mal in Folge, wobei der Umsatz in den großen Metropolen höher ausfiel als in den kleinen

Ballungszentren. Es ist zu erwarten, dass die konjunkturellen Regulierungsmaßnahmen in der EU die Entwicklung und Attraktivität des Gewerbeimmobilienmarktes über eine erhöhte Inlandsnachfrage positiv beeinflussen.

2 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Die PATRIZIA Aktie startete das neue Börsenjahr mit einem Kurs von 6,46 Euro und legte bis zum Ende des 1. Quartals um 12,2% zu. Ende März 2013 schloss sie bei 7,25 Euro, wobei Anfang März erstmals seit 2007 wieder ein Schlusskurs von über 7 Euro erzielt wurde. Als Höchstkurs wurden am 14. März 7,67 Euro erreicht. Das Handelsvolumen des 1. Quartals hat mit durchschnittlich 113.750 Aktien pro Tag den hohen Umschlag der letzten Monate 2012 fortgesetzt (Gesamtjahr 2012: 89.200 Stück/Tag).

3 UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2013 erhöhte sich die Anzahl der festangestellten Mitarbeiter auf 607, was einer Erhöhung von 21 Mitarbeitern bzw. 3,6% entspricht (31. Dezember 2012: 586 Mitarbeiter). Davon sind elf Mitarbeiter in den Auslandsniederlassungen tätig, weitere 32 waren als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 56 Mitarbeiter in Teilzeit. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente beschäftigte PATRIZIA zum Quartalsende 556 Mitarbeiter (31. Dezember 2012: 532 Mitarbeiter). Für das laufende Jahr rechnen wir bedarfsabhängig mit einem weiter wachsenden Personalstand, im Wesentlichen im Servicebereich durch die Ausweitung der Co-Investments.

4 GESCHÄFTSVERLAUF IM 1. QUARTAL 2013

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM 1. QUARTAL 2013 IM ÜBERBLICK

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012	Veränderung in %	2012
	01.01.– 31.03.2013	01.01.– 31.03.2012		01.01.– 31.12.2012
Eigenbestand¹	260	260	0	1.709
Privatisierung	232	228	1,8	924
Durchschnittlicher Verkaufspreis	2.676 Euro/m ²	2.287 Euro/m ²	17,0	2.513 Euro/m ²
Blockverkäufe	28	32	-12,5	785
Durchschnittlicher Verkaufspreis	1.462 Euro/m ²	1.869 Euro/m ²	-21,8	1.667 Euro/m ²
Durchschnittliche Mieteinnahmen	7,67 Euro/m ²	7,60 Euro/m ²	0,9	7,60 Euro/m ²
Co-Investments²	306	86	> 100	559
Privatisierung ³	135	77	75,3	482
Blockverkäufe	171	9	> 100	77
Dienstleistung²	118	51	> 100	428
Privatisierung	0	4	-100	20
Blockverkäufe	118	47	151,1	408
GESAMT	684	397	72,3	2.696

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

EIGENINVESTMENTS

Wohnungsprivatisierung

Im 1. Quartal 2013 setzte sich die Privatisierung von 232 Wohnungen regional wie folgt zusammen:

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN 1. QUARTAL 2013

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	183	78,9	14.005	77
Berlin	25	10,8	1.841	74
Köln/Düsseldorf	20	8,6	1.409	70
Hamburg	4	1,7	304	76
GESAMT¹	232	100	17.559	76

¹ Davon wurden 128 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert

Im Bereich der Wohnungsprivatisierung wurden im 1. Quartal 2013 insgesamt 232 Einheiten veräußert – eine Steigerung um 1,8% gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal (228 Einheiten). Die mit großem Abstand dominierende Käufergruppe im Berichtszeitraum waren erneut die privaten Kapitalanleger, deren Anteil bei 73% lag. Im Vergleich dazu entfielen auf die anderen Käufergruppen deutlich geringere Anteile: 19% der Käufer erwarben eine Wohnung zur Selbstnutzung; 8% der Wohnungen wurden von Mietern gekauft.

Blockverkäufe

Die Blockverkäufe des 1. Quartals 2013 im Überblick:

BLOCKVERKÄUFE 1. QUARTAL 2013

Region/Stadt	Anzahl der Transaktionen	Anzahl der verkauften Einheiten	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
Berlin	1	28	2.976	106
GESAMT¹	1	28	2.976	106

¹ Alle 28 Wohnungen wurden unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert

Unter Berücksichtigung der im 1. Quartal 2013 erfolgten Abverkäufe von insgesamt 260 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. MÄRZ 2013 – VERTEILUNG NCH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	569	661	1.230	22,2	48.572	61.510	110.082	28,0
München	859	289	1.148	20,8	69.064	22.096	91.160	23,1
Leipzig	0	901	901	16,3	0	53.924	53.924	13,7
Frankfurt/Main	5	721	726	13,1	303	45.664	45.967	11,7
Hamburg	109	518	627	11,3	8.153	32.567	40.720	10,3
Berlin	74	437	511	9,2	6.053	19.418	25.471	6,5
Hannover	0	235	235	4,2	0	16.215	16.215	4,1
Dresden	0	152	152	2,7	0	10.284	10.284	2,6
GESAMT	1.616	3.914	5.530	100	132.145	261.677	393.823	100

CO-INVESTMENTS

Hinsichtlich unserer Co-Investments verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2012, S. 45ff. Im Co-Investment SÜDEWO, das als Bestandshalter agiert, gab es im Vergleich zum Jahresende 2012 keine wesentlichen Veränderungen. Der Bestand beträgt zum Quartalsende 20.345 Einheiten.

Im 1. Quartal 2013 wurden keine weiteren Investments für das WohnModul I getätigt. Im Gegenzug wurden daraus 91 Wohnungen privatisiert, was 8% des gesamten Privatisierungsbestands dieses Co-Investments entspricht. Die Projektentwicklungen des WohnModuls schreiten planmäßig voran: Für die Münchner Quartiersentwicklung »Baumkirchen Mitte« wurde über die Architektur für das erste Baufeld mit rund 170 Wohneinheiten entschieden. Die Quartiersentwicklung im Bezirk Berg am Laim umfasst eine Grundstücksgröße von insgesamt rund 130.000 m², wovon jedoch nur rund 50% zur Bebauung genutzt werden. Schwerpunkt der geplanten Fläche von 52.000 m² bildet der Bereich Wohnen mit rund 41.000 m² für rund 500 Miet- und Eigentumswohnungen. Hiervon werden 30% als sozial geförderter Wohnungsbau realisiert.

EXTERNE DRITTE

PATRIZIA WohnInvest KAG

Im 1. Quartal 2013 gingen Objekte mit einem Verkehrswertvolumen in Höhe von 50,9 Mio. Euro in die Fonds über. Es wurden keine zusätzlichen Objekte kaufvertraglich gesichert.

PATRIZIA GewerbeInvest KAG

Mit dem Übergang der Immobilie in Hamburg Bergedorf in den PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland I verwaltete der Spezialfondsanbieter zum Quartalsende 14 Fonds mit einem Immobilienvermögen von 3,2 Mrd. Euro. Insgesamt gingen im 1. Quartal 2013 Gewerbeimmobilien im Wert von 113,1 Mio. Euro in die Fonds über. Die Zusammenarbeit mit den Sparkassen und den Individualfonds konnte weiter intensiviert werden.

PATRIZIA SPEZIALFONDS ZUM 31. MÄRZ 2013

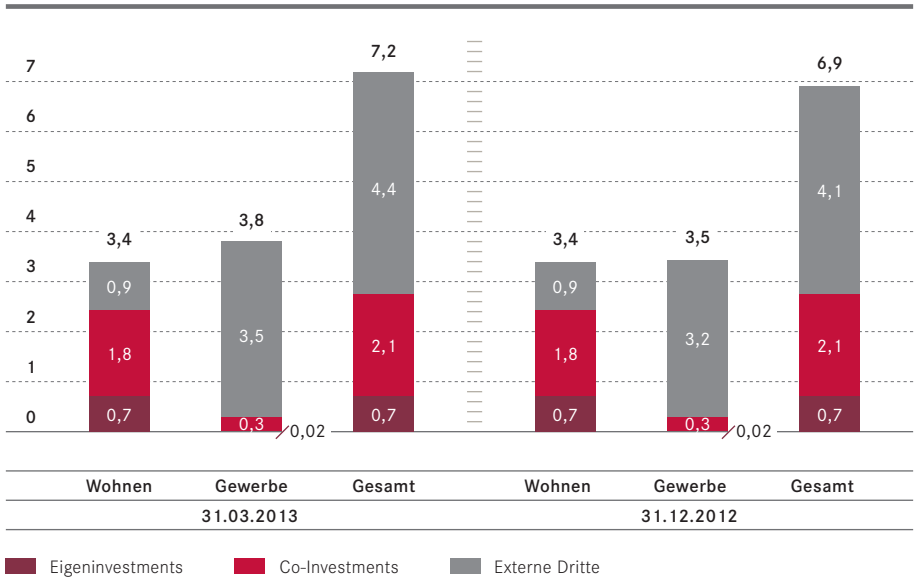
in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapital-zusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest				
KAG mbH	2.026	964	864¹	7
Individualfonds	2.026	964	864	7
PATRIZIA GewerbeInvest				
KAG mbH	6.392	2.758	3.179	14
Bausteinfonds	3.500	1.299	1.420	8
Individualfonds	892	421	409	4
Labelfonds	2.000	1.038	1.350	2
PATRIZIA GESAMT	8.418	3.722	4.043	21

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

Asset Management

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die PATRIZIA Nordics den Zuschlag für ein Asset-Management-Mandat im Volumen von 175 Mio. Euro erhalten. Das Mandat umfasst zehn Gewerbeobjekte in Schweden, Finnland und Dänemark. Auftraggeber ist der an der Kopenhagener Börse notierte Gewerbfonds »European Retail«. Dieser Fonds wurde von der Ei-Gruppe aufgelegt, die als Mehrheitsgesellschafter der dänischen Pensionskassen und Lebensversicherungen fungiert. Wir erwarten aus dem Asset-Management-Mandat im ersten Jahr eine laufende Gebühr von 0,8 Mio. Euro.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

KONZERNUMSATZ

	1.Quartal 2013	1.Quartal 2012	Veränderung in %	2012
	01.01.– 31.03.2013 in TEUR	01.01.– 31.03.2012 in TEUR		01.01.– 31.12.2012 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	18.607	24.452	-23,9	83.772
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	0	1.290	-100	22.462
Mieterlöse	8.504	11.385	-25,3	42.744
Erlöse aus dem Fondsgeschäft	6.748	5.033	34,1	30.425
Erlöse aus Co-Investments	2.669	12.150	-78,0	28.871
Erlöse weitere Dienstleistungen	2.357	1.268	85,9	8.031
Sonstiges ²	3.216	4.157	-22,6	12.933
GESAMT	42.101	59.735	-29,5	229.238

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten

Der **Konzernumsatz** lag im 1. Quartal mit 42,1 Mio. Euro nahezu 30% unter dem des Vorjahresquartals (59,7 Mio. Euro). Hintergrund ist eine Verschiebung der Verkaufserlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens zugunsten von Verkäufen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, deren Verkaufserlöse jedoch nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Auch wenn die Zahl der veräußerten Einheiten auf Vorjahresniveau blieb, so verringerten sich die im Umsatz ausweisbaren Erlöse um 23,9%. Die gesamten Verkaufserlöse beliefen sich auf 53,3 Mio. Euro, ein Plus von 22,7% (siehe nachfolgende Tabelle). Die Kaufpreiserlöse betragen noch 44% des Konzernumsatzes; zusammen mit den Mieteinnahmen kommt mit 64% der Großteil des Umsatzes weiterhin aus den Investments. Die durchschnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter (4. Quartal 2012: 7,67 Euro) blieb in den ersten drei Monaten 2013 konstant.

Die **Umsatzerlöse im Dienstleistungssektor** beliefen sich auf 11,8 Mio. Euro, was 28% des gesamten Umsatzes darstellt (1. Quartal 2012: 18,5 Mio. Euro). Die geringeren Serviceerlöse im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres liegen darin begründet, dass im März 2012 die Ankaufsgebühr für die LBBW-Transaktion vereinnahmt wurde. Den größten Beitrag lieferten nun die beiden Kapitalanlagegesellschaften mit insgesamt 6,7 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 5,0 Mio. Euro).

Der Umsatz ermöglicht bei PATRIZIA keinen sinnvollen Vergleich, da – wie bereits erläutert – die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei wird der Rohertrag unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Nach Abzug der Buchwerte in Höhe von 30,4 Mio. Euro ergab sich aus den Kaufpreiseingängen der Monate Januar bis März in Höhe von 34,7 Mio. Euro ein Ertrag von 4,3 Mio. Euro (Bruttomarge: 12,3%). Aus den Buchwertabgängen sind 5,8 Mio. Euro als realisierte Wertänderungen zu klassifizieren. In Summe wurden 156 als Investment Property bilanzierte Wohnungen veräußert.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN IM 1. QUARTAL 2013 VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012		2012
	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
Verkaufserlöse aus Vorräten	18.607	25.742	-27,7	106.234
Privatisierung	18.607	24.452	-23,9	83.772
Blockverkäufe	0	1.290	-100	22.462
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	34.729	17.744	95,7	178.325
Privatisierung	30.379	14.754	> 100	96.525
Blockverkäufe	4.350	2.990	45,5	81.800
GESAMT	53.336	43.486	22,7	284.559

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

Die **Bestandsveränderungen** setzen sich zusammen aus den Buchwertabgängen der im Vorratsvermögen bilanzierten Immobilien (-14,8 Mio. Euro) sowie Aktivierungen (5,4 Mio. Euro) und betragen -9,4 Mio. Euro (1. Quartal 2012: -17,9 Mio. Euro). Den Buchwertabgängen stehen Kaufpreiseingänge von 18,6 Mio. Euro gegenüber, was einer Bruttomarge von 20,5% entspricht.

Der **Materialaufwand** blieb mit 10,9 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahreswert (1. Quartal 2012: 11,2 Mio. Euro, -3,0%), wobei mit 4,5 Mio. Euro der Großteil auf Projektentwicklungen entfiel. Weitere 2,4 Mio. Euro sind Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zuzurechnen, der übrige Materialaufwand (4 Mio. Euro) ergibt sich aus den Nebenkosten.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich deutlich um 37,2% auf 14,6 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 10,6 Mio. Euro). Zum einen, weil der im Laufe 2012 vorgenommene Personalaufbau sich im gesamten Quartal auswirkt, zum anderen aufgrund höherer Rückstellungen für die langfristige variable Vergütung der ersten und zweiten Managementebene, die dem gegenüber dem Vorjahr höheren Aktienkurs geschuldet ist.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von in Summe 9,7 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 12,7 Mio. Euro, -23,0%) sind im Wesentlichen Vertriebsaufwendungen in Höhe von 2,9 Mio. Euro enthalten, des Weiteren Verwaltungsaufwendungen (1,7 Mio. Euro), Betriebsaufwendungen (2,5 Mio. Euro) sowie übrige Aufwendungen (2,6 Mio. Euro).

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** der ersten drei Monate 2013 betrug 2,5 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 12,8 Mio. Euro, -80,4%). Dass sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahresquartal nicht verbessert hat liegt u. a. daran, dass die Einnahmen aus dem Asset-Management der Co-Investments im Beteiligungsergebnis ausgewiesen werden, das inhaltlich dem Finanzergebnis zuzurechnen ist. Der Erfolg der Co-Investments zeigt sich daher erst im EBT.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im **Finanzergebnis** nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Diese **Zinssicherungsgeschäfte**, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 3,99% garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen größtenteils zum 31. Januar 2014, spätestens zum 30. Juni 2014 aus.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMINSTRUMENTE

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012		2012
	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
Marktwertbewertung Zinssicherungsgeschäfte	4.894	735	> 100	11.028

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinnsicherungen beliefen sich in den ersten drei Monaten auf 7,8 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen im 1. Quartal 2013 bei durchschnittlich 5,83% (1. Quartal 2012: 4,84%, 2012: 5,29%). Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 11 im Konzernzwischenanhang dargestellt.

Die **Erträge aus Beteiligungen** schlugen mit 6,5 Mio. Euro zu Buche. Im Vorjahresquartal kam diese Position noch nicht zum Tragen, da die LBBW-Transaktion am 28. März 2012 abgeschlossen und die jahresanteilige Servicegebühr erst im 2. Quartal 2012 vereinnahmt wurde. Nach Abzug des Finanzergebnisses und Zurechnung des Ergebnisses aus Beteiligungen errechnet sich ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 6,2 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 4,3 Mio. Euro, +43,3%). Im verbesserten EBT spiegelt sich deutlich der Erfolg der Co-Investments wider.

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum operativen Ergebnis erfolgt über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile und Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von Investment Property. Dazu werden im Finanzergebnis die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte eliminiert und Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge nicht berücksichtigt. Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen im 1. Quartal 2012 und 2013 nicht an. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** auf Vorjahresniveau von 7,7 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 7,7 Mio. Euro). Die Qualität des Ergebnisses betrachtet ist anzumerken, dass im 1. Quartal des Vorjahres die einmalige Ankaufsgebühr für die LBBW-Transaktion vereinnahmt wurde. Im laufenden Jahr konnte das gleiche Ergebnis ohne wesentliche Einmaleffekte rein aus der üblichen Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden. 30% des Ergebnisses wurden durch Dienstleistungen erbracht.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012	2012	
	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	01.01. – 31.03.2012 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
EBIT	2.509	12.778	-80,4	44.739
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbe-Invest KAG übergegangen sind	492	492	0	1.968
Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	-	-18
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.824	3.633	60,3	23.568
Bereinigtes EBIT	8.825	16.903	-47,8	70.257
Erträge aus Beteiligungen	6.528	0	-	6.557
Erträge aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	0	-	455
Finanzergebnis	-2.807	-8.431	66,7	-23.130
Wertänderung Derivate	-4.894	-735	> -100	-11.028
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	-	781
OPERATIVES ERGEBNIS	7.652	7.737	-1,1	43.892

Der Periodenüberschuss nach Abzug der Steuern stieg im 1. Quartal 2013 um 2,0 Mio. Euro und belief sich auf 5,2 Mio. Euro (1. Quartal 2012: 3,2 Mio. Euro). Wir rechnen damit, dass die Steuerquote von aktuell 17% weiterhin auf einem Niveau von unter 20% bleibt. Ein Grund hierfür ist die Auflösung latenter Steuern im Zuge der Abverkäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Für das 1. Quartal 2013 ergibt sich ein Ergebnis je Aktie von 0,09 Euro (1. Quartal 2012: 0,06 Euro).

Einen Überblick über die wesentlichen Gewinn-und-Verlust-Positionen zeigt die nachfolgende Tabelle:

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GEWINN-UND-VERLUST-POSITIONEN

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012	Veränderung in %	2012
	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	01.01. – 31.03.2012 in TEUR		01.01. – 31.12.2012 in TEUR
Umsatz	42.101	59.735	-29,5	229.238
Gesamtleistung	39.061	48.250	-19,0	196.111
EBITDA	3.824	13.718	-72,1	49.280
EBIT	2.509	12.778	-80,4	44.739
EBT	6.230	4.347	43,3	28.621
Operatives Ergebnis ¹	7.652	7.737	-1,1	43.892
Periodenüberschuss	5.196	3.197	62,5	25.455

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte (betrifft nur 2012) und realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.03.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	946.783	951.553	-0,5
Eigenkapital (inkl. nicht- kontrollierende Gesellschafter)	341.674	336.387	1,6
Eigenkapitalquote	36,1%	35,4%	0,7 PP
Bankdarlehen	515.917	521.054	-1,0
Liquide Mittel	119.054	38.135	> 100
Nettoverschuldung	396.863	482.919	-17,8
Immobilienvermögen ¹	680.741	720.024	-5,5
Loan to Value ²	75,8%	72,4%	3,4 PP
Net Gearing ³	116,7%	144,2%	-27,5 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität ⁴	9,0%	9,9%	-0,9 PP

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

² Verhältnis Kreditvolumen 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 Auf Basis des operativen Ergebnisses und des durchschnittlichen Eigenkapitals, hochgerechnet aufs Gesamtjahr

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanzsumme** verkürzte sich weiter auf 946,8 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 951,6 Mio. Euro).

In den **Vorräten** werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2012 gingen die Vorräte von 345,9 Mio. Euro auf 336,5 Mio. Euro zurück, im Wesentlichen bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgten Abverkäufe. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** verringerten sich infolge von Verkäufen um 8,0% auf 344,2 Mio. Euro. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. März 2013 in Höhe von 680,7 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 720,0 Mio. Euro) ergibt sich aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die **Bankdarlehen** reduzierten sich seit Jahresende 2012 durch erfolgte Verkäufe um 5,1 Mio. Euro bzw. 1,0%. Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 31. März 2013 noch 515,9 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 521,0 Mio. Euro). Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 9 dargestellt. Die **liquiden Mittel** haben sich auf 119,1 Mio. Euro erhöht und damit mehr als verdreifacht (31. Dezember 2012: 38,1 Mio. Euro). Im Wesentlichen resultiert dies aus den getätigten Verkäufen, mit der Konsequenz, dass die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte von 98,6 Mio. Euro zum Ende des Geschäftsjahres um 48% auf 51,8 Mio. Euro gesunken sind. Im 2. Quartal werden 58 Mio. Euro für die 5,1%ige Beteiligung an der GBW AG investiert. Die **Eigenkapitalquote** des Konzerns verbesserte sich weiter auf 36,1% (31. Dezember 2012: 35,4%). Bis zum Jahresende haben wir uns eine Erhöhung auf 45% zum Ziel gesetzt.

DAS PATRIZIA KONZERN-EIGENKAPITAL IST WIE FOLGT INVESTIERT

	PATRIZIA Beteiligungen am Investment	
	in Mio. Euro	in %
Eigeninvestments	290,5	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte ¹	133	100
PATRIZIA GewerbeInvest KAG	36	94,9
PATRIZIA WohnInvest KAG	2,5	100
Bankguthaben und Kassenbestand	119	100
Co-Investments	51	
Wohnen		
WohnModul I SICAV-FIS	15	9,09
Süddeutsche Wohnen GmbH	15	2,5
Sonstige	18	10-30
Gewerbe		
PATRoffice	3	6,25
GESAMT	342	-

¹ Inkl. Projektentwicklungen

Net Asset Value (NAV)

Bei PATRIZIA werden Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. Im 1. Quartal 2013 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 20,5% bzw. 12,3% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der gesamte Dienstleistungsbereich, der 30% zum operativen Ergebnis der ersten drei Monate beitrug, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Da der NAV nur einen Teil der PATRIZIA repräsentiert, halten wir die Bewertung des Konzerns anhand dieser Kennzahl nicht für sinnvoll.

BERECHNUNG DES NAV

	31.03.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	344.223	374.104
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	15.810	15.810
Beteiligungen	18.629	18.407
Vorräte ²	336.518	345.920
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	51.799	92.013
Bankguthaben und Kassenbestand	119.054	50.330
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-31.869	-25.876
Abzgl. Bankdarlehen	-515.917	-521.054
NAV	338.247	349.654
Aktien (Stück)	57.343.000	57.343.000
NAV/AKTIE (EURO)	5,90	6,10

¹ Bewertung zum Marktwert

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass das Dienstleistungsgeschäft in der Berechnung des NAV nicht abgebildet ist und das Vorratsvermögen zu Anschaffungskosten bilanziert wird.

6 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2012 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 74 ff. im Geschäftsbericht 2012 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

7 NACHTRAGSBERICHT

PATRIZIA erhält Zuschlag im Bieterverfahren um die GBW AG

Anfang April erhielt das von PATRIZIA geführte Investorenkonsortium den Zuschlag für das Aktienpaket der BayernLB an der GBW AG in Höhe von 91,36%. Zusammen mit zwei weiteren Aktienpaketen hat sich das Konsortium 96,5% der Anteile gesichert. Der Bruttokaufpreis (Unternehmenswert für 100% der Anteile) beträgt 2,453 Mrd. Euro, was einem Preis pro von der BayernLB gehaltener GBW Aktie von 17,58 Euro entspricht. Der Kaufpreis wird vollständig aus Eigenkapital bezahlt. Die bestehenden Kreditverbindlichkeiten der GBW AG werden übernommen und sollen mittelfristig anteilig zurückgeführt werden.

Das Konsortium besteht aus einer Gruppe namhafter Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke und Sparkassen aus dem deutschsprachigen Raum. Für die 27 langfristig orientierten Investoren – darunter 9 der 13 Investoren aus der LBBW Immobilien Transaktion (heute Süddeutsche Wohnen GmbH) agiert PATRIZIA als Investment- und Asset Manager und ist selbst als Co-Investor mit 58 Mio. Euro beteiligt. Auftrag ist es, den Wert des rund 32.000 Wohnungen umfassenden Bestandes der GBW AG zu erhalten und auszubauen.

Für die Umsetzung der Transaktion erhält PATRIZIA eine für diese Größenordnung und Komplexität übliche Ankaufsgebühr sowie jährliche Erlöse für das Asset Management. Neben der Rendite auf das investierte Eigenkapital erhält PATRIZIA zusätzlich eine Prämienzahlung, wenn definierte Renditeziele überschritten werden.

Blockverkäufe

Ende April konnten zwei große Blockverkäufe in Berlin und Dresden abgeschlossen werden. Beide Transaktionen umfassen in Summe rund 550 Einheiten mit einer Fläche von annähernd 27.000 m². Die Verkaufserlöse von 37,8 Mio. Euro erwarten wir im 2. Quartal 2013.

Für das laufende Geschäftsjahr stehen in Summe noch bereits beurkundete Blockverkäufe über 75,8 Mio. Euro aus. Dabei handelt es sich um 675 Einheiten und ein Baugrundstück.

8 PROGNOSEBERICHT

Wie bereits mit dem Konzernabschluss 2012 am 21. März 2013 angekündigt, ist das operative Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres von 43,9 Mio. Euro die Untergrenze dessen, was wir im laufenden Geschäftsjahr erreichen möchten. Seit Jahresbeginn sind zu mehreren Akquisitionenprojekten die Entscheidungen getroffen worden, sodass wir heute unsere Zielgröße konkretisieren können. Den größten Einfluss hatte dabei unbestritten der Zuschlag für die GBW AG. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir ein operatives Ergebnis in der Größenordnung von 47–49 Mio. Euro. Davon sollen, wie bereits im März erläutert, mindestens zwei Drittel aus dem Dienstleistungsbereich resultieren.

Im 2. Quartal rechnen wir mit einem deutlichen Ergebnisanstieg. Zum einen, weil wir die Ankaufsgeld für die GBW-Transaktion nach Closing Ende Mai verbuchen können, zum anderen, weil wir für beurkundete Blockverkäufe über 72 Mio. Euro den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bis zum 30. Juni 2013 erwarten.

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

Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2013

AKTIVA

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	42.767	43.259
Software	7.611	7.553
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	344.223	374.104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.025	3.479
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	15.810	15.810
Beteiligungen	18.629	18.407
Langfristige Steueransprüche	201	201
Summe langfristiges Vermögen	433.876	463.423
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	336.518	345.920
Wertpapiere	60	60
Kurzfristige Steueransprüche	5.476	5.380
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	51.799	98.635
Bankguthaben und Kassenbestand	119.054	38.135
Summe kurzfristiges Vermögen	512.907	488.130
BILANZSUMME	946.783	951.553

PASSIVA

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	57.343	57.343
Kapitalrücklagen	210.644	210.644
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.515	1.556
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-378	-469
Konzerngewinn	72.045	66.808
Summe Eigenkapital	341.674	336.387
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	22.830	23.242
Langfristige Finanzderivate	12.580	16.363
Pensionsverpflichtungen	388	388
Langfristige Bankdarlehen	254.172	302.004
Langfristige Verbindlichkeiten	2.004	3.417
Summe langfristige Schulden	291.974	345.414
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	261.745	219.050
Kurzfristige Finanzderivate	4.850	6.069
Sonstige Rückstellungen	1.433	1.479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	31.869	28.750
Steuerschulden	13.238	14.404
Summe kurzfristige Schulden	313.135	269.752
BILANZSUMME	946.783	951.553

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. MÄRZ 2013

in TEUR	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
Umsatzerlöse	42.101	59.735
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.278	1.677
Bestandsveränderungen	-9.402	-17.927
Sonstige betriebliche Erträge	2.084	4.765
Gesamtleistung	39.061	48.250
Materialaufwand	-10.909	-11.247
Personalaufwand	-14.585	-10.627
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.743	-12.658
EBITDA	3.824	13.718
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.315	-940
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	2.509	12.778
Erträge aus Beteiligungen	6.528	0
Finanzerträge	4.973	929
Finanzaufwendungen	-7.780	-9.360
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.230	4.347
Ertragsteuern	-1.034	-1.150
Periodenüberschuss	5.196	3.197
Gewinnvortrag	66.808	41.223
KONZERNGEWINN	72.004	44.420
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,09	0,06
Vom Periodenüberschuss entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.237	3.221
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-41	-24
	5.196	3.197

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. MÄRZ 2013

in TEUR	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
Periodenüberschuss	5.196	3.197
Sonstiges Ergebnis		
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	91	32
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	5.287	3.229
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.328	3.253
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-41	-24
	5.287	3.229

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. MÄRZ 2013

in TEUR	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012
Konzernergebnis nach Steuern	5.196	3.197
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	1.034	1.150
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	7.780	9.360
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-136	44
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.315	940
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.278	-1.677
Veränderung der latenten Steuern	-412	-522
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-4.911	-735
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	56.142	33.258
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.590	5.868
Gezahlte Zinsen	-7.558	-9.101
Erhaltene Zinsen	80	98
Ertragsteuerzahlungen	-2.296	-1.150
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	53.546	40.730
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.427	-548
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	34.729	17.744
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-570	-102
Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-222	-17.424
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	32.510	-330
Darlehensaufnahmen	25.940	5.668
Darlehensstilgungen	-31.077	-40.731
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	0	-5
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-5.137	-35.068
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	80.919	5.332
Finanzmittelfonds 01.01.	38.135	31.828
Finanzmittelfonds 31.03.	119.054	-37.160

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. MÄRZ 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Konzern- gewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2012	52.130	215.862	-1.331	505	41.346	308.512	1.563	310.075
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			32			32		32
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-5				-5		-5
Entkonsolidierungen					10	10		10
Periodenergebnis					3.221	3.221	-24	3.197
Vollständiges Gesamtergebnis für das Quartal			32			3.253	-24	3.229
Stand 31.03.2012	52.130	215.857	-1.299	505	44.577	311.770	1.539	313.309
Stand 01.01.2013	57.343	210.644	-469	505	66.808	334.831	1.556	336.387
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			91			91		91
Periodenergebnis					5.237	5.237	-41	5.196
Vollständiges Gesamtergebnis für das Quartal			91			5.328	-41	5.287
STAND 31.03.2013	57.343	210.644	-378	505	72.045	340.159	1.515	341.674

Konzernzwischenanhang

ZUM 31. MÄRZ 2013 (1. QUARTAL 2013)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen und europäischen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein vollstufiges Immobilien-Investmenthaus. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die PATRIZIA Gruppe erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilienspezialfonds nach dem Investmentgesetz auf.

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Quartal 2013 (1. Januar 2013 bis 31. März 2013) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten »Endorsement Prozesses« übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2013 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten drei Monaten 2013 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2013 gewertet werden.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2012 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2012 in unserem Geschäftsbericht 2012 entnommen werden.

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 58 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Hier besteht kein maßgeblicher Einfluss, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, an denen die PATRIZIA beteiligt ist und einen maßgeblichen Einfluss hat, jedoch keine Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung hat. Dementsprechend werden die Anteile mit ihrem beizulegenden Wert bewertet und Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im Periodenergebnis erfasst.

UNTERNEHMENSERWERBE

Erwerb der Tamar Capital Group Ltd

Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum 22. April 2013 100% der stimmberechtigten Anteile der Tamar Capital Group Ltd erworben. Der Erwerb erfolgte somit nach dem Abschlussstichtag 31. März 2013, jedoch vor Genehmigung des Zwischenabschlusses zur Veröffentlichung.

Die Tamar Capital Group Ltd ist eine in London ansässige Immobilieninvestment- und Asset Management-Gesellschaft. Die Tamar Capital Group Ltd ist derzeit neben ihrem Heimatmarkt auf dem deutschen, französischen, skandinavischen und belgischen Markt tätig und konzentriert sich auf Light Industrial-, Handels- und Büroimmobilien. Der zur Gruppe gehörende Tamar European Industrial Fund ist an der Londoner Börse gelistet.

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Ltd verfolgt die PATRIZIA Immobilien AG die strategische Zielsetzung, ihre Geschäftstätigkeit im europäischen Ausland auszuweiten und sich damit zum führenden, vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa zu entwickeln. Der Erwerb der Tamar Capital Group Ltd bietet dabei die Möglichkeit, die Präsenz der PATRIZIA Immobilien AG in verschiedenen europäischen Kernmärkten, so insbesondere im Vereinigten Königreich und Frankreich, zu verstärken und das Serviceangebot, die Investorenbindung sowie das betreute Investitionsvolumen im Bereich Gewerbeimmobilien europaweit deutlich auszubauen. Von der Integration der Tamar-Gruppe in den PATRIZIA Konzern werden darüber hinaus neben den strategischen Aspekten der Marktpositionierung erhebliche Synergien in den Bereichen Immobilien-Know-How, europäischer Markt und Service erwartet.

Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Tamar Capital Group Ltd stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in TEUR
Vermögenswerte	
Lizenzen	121
Kundenverträge (Asset Management)	1.105
Forderungen ggü. Gemeinschaftsunternehmen aus Mezzanine Loan	331
Sachanlagen	53
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	522
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	626
Übrige Vermögenswerte	524
	3.282
Schulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65
Übrige Verbindlichkeiten	1.102
Rückstellungen	219
Latente Steuerschulden	368
	1.754
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.528
Unterschiedsbetrag aus dem Unternehmenserwerb	-933
GESAMTE GEGENLEISTUNG	595

Es handelt sich hierbei um eine vorläufige Kaufpreisallokation, die innerhalb des Änderungszeitraums von zwölf Monaten noch Anpassungen unterliegen kann.

Die neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden gem. IFRS 3 autonom, d. h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften bestimmt.

Stille Reserven wurden in einer Forderung gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen aus einem Mezzanine Loan sowie in den erworbenen Asset-Management-Verträgen und Lizenzen identifiziert. Weitere materielle und immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens separat angesetzt werden müssten, wurden nicht identifiziert.

Der beizulegende Zeitwert und Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beläuft sich auf 522 TEUR. Keine der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist zum Erwerbszeitpunkt wertgemindert und die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringbar.

Gegenleistung

Die Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) für die durch die PATRIZIA Immobilien AG erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Cash-Zahlung	264
Verbindlichkeit aus bedingter Gegenleistung	331
GESAMTE GEGENLEISTUNG	595

Als Teil der Kaufvereinbarung mit dem früheren Eigentümer der Tamar Capital Group Ltd wurde eine bedingte Gegenleistung vereinbart. Demnach verpflichtet sich die PATRIZIA Immobilien AG zu weiteren Zahlungen an die früheren Eigentümer, wenn ein Gemeinschaftsunternehmen (inkl. deren Tochterunternehmen), an welchem die PATRIZIA Immobilien AG die Anteile von der Tamar Capital Group Limited übernimmt, abgewickelt oder liquidiert wird. Die Abwicklung bzw. Liquidation wird ca. 24 Monate nach dem Erwerbszeitpunkt erwartet. In diesem Fall kommt es zu Zahlungen an die früheren Eigentümer in Höhe der anteiligen Erlöse aus Objektveräußerungen nach Abzug von Verbindlichkeiten und Steuern. Zum Erwerbszeitpunkt wurde der beizulegende Zeitwert der bedingten Gegenleistung auf 331 TEUR geschätzt.

Die Transaktionskosten in Höhe von 326 TEUR wurden als Aufwand verbucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Darüber hinaus erwarten wir, dass im Rahmen der weiteren Abwicklung der Transaktion noch zusätzliche Kosten anfallen werden.

Weitere Angaben zum Unternehmenserwerb

Da der Erwerb zum 1. April 2013 erstmals bilanziell zu berücksichtigen ist, sind in der Gesamtergebnisrechnung der Berichtsperiode keine Beträge des erworbenen Unternehmens enthalten. Aus diesem Grund können zudem keine Angaben über die Auswirkungen des Unternehmenserwerbs auf Umsatzerlöse sowie Ergebnis des PATRIZIA Konzerns zum Szenario, dass der Unternehmenszusammenschluss bereits zu Beginn der Berichtsperiode erfolgte, gemacht werden.

Aufgrund des noch nicht erfolgten Abschlusses der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses zum Zeitpunkt der Genehmigung des Zwischenabschlusses zur Veröffentlichung, können sich bei der endgültigen Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden, der gesamten Gegenleistung sowie des ermittelten negativen Unterschiedsbetrages noch Änderungen ergeben.

4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Das angewandte Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Fair Value nach IAS 40.38 ff. basiert auf einem hypothetischen Transaktionspreis, dem wahrscheinlichsten Betrag, zu dem das Wirtschaftsgut zwischen sachverständigen und vertragswilligen sowie voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten.

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

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

5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die 9,09%ige (31. Dezember 2012: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS.

6 BETEILIGUNGEN

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen den 6,25%igen (31. Dezember 2012: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, den 12,5%igen (31. Dezember 2012: 12,5%) Anteil an der CARL A-Immo GmbH & Co KG (vormals Blitz 12-544 GmbH & Co. KG), den 7,5%igen (31. Dezember 2012: 7,5%) Anteil an der CARL HR GmbH & Co KG (vormals Blitz 12-546 GmbH & Co. KG), die 28,3%ige (31. Dezember 2012: 28,3%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG, den 10%igen (31. Dezember 2012: 10%) Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH sowie die 30%ige (31. Dezember 2012: 30%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH.

7 VORRÄTE

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

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

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

8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag 57.343 TEUR (31. Dezember 2012: 57.343 TEUR) und ist eingeteilt in 57.343.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 31. März 2013 verbesserte sich auf 341,7 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 336,4 Mio. Euro).

9 BANKDARLEHEN

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

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

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
weniger als 1 Jahr	63.199	52.683
1 bis 2 Jahre	374.146	430.281
mehr als 2 bis 5 Jahre	38.572	38.090
mehr als 5 Jahre	40.000	0
GESAMT	515.917	521.054

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum			
	31.03.2013		31.12.2012	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2013	63.199	12,2	52.683	10,1
2014	374.146	72,5	430.281	82,6
2015	38.572	7,5	38.090	7,3
2016	40.000	7,8	0	0,0
GESAMT	515.917	100	521.054	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.03.2013	
		in TEUR	in %
2013	Q2	19.508	3,8
	Q3	13.696	2,7
	Q4	29.994	5,8
2014	Q2	371.146	71,9
	Q4	3.000	0,6
2015	Q4	38.572	7,5
2016	Q4	440.000	7,8
GESAMT		515.917	100

10 UMSATZERLÖSE

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

11 FINANZERGEBNIS

in TEUR	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012	2012
	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.12.2012
Zinsen auf Bankeinlagen	76	42	168
Wertänderung Derivate	4.894	735	11.028
Übrige Zinsen	3	152	531
Finanzerträge	4.973	929	11.727
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-2.326	-4.337	-13.101
Aufwand für Zinssicherungen	-5.018	-4.673	-18.798
Wertänderung Derivate	0	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	-781
Übrige Finanzaufwendungen	-436	-350	-2.177
Finanzaufwendungen	-7.780	-9.360	-34.857
FINANZERGEBNIS	-2.807	-8.431	-23.130
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-7.701	-9.166	-33.377

12 ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012	2012
	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.03.2012	01.01. – 31.12.2012
Periodenergebnis (in TEUR)	5.196	3.197	25.461
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	57.343.000	57.343.000	57.343.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	57.343.000	57.343.000	57.343.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,09	0,06	0,44

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

13 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Im PATRIZIA Konzern steuert und segmentiert die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 »Geschäftssegmente« wurden nach funktionalen Kriterien drei Segmente identifiziert: Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Spezialgeschäfte.

Das **Segment Wohnen** bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Co-Investments, Fonds und weitere Dienstleistungen im Bereich der Wohnimmobilien. Es umfasst die PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH, die PATRIZIA Wohnen GmbH und die PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Als Eigeninvestments werden die Immobilien zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen und Revitalisierungen gehalten. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 5.500 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Die Provisionserlöse aus dem Co-Investment WohnModul I (bspw. für Wohnungsprivatisierungen oder für den Ankauf von Wohnimmobilien) sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten.

Das **Segment Gewerbe** vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier neben der PATRIZIA Investmentmanagement GmbH auch der Immobilien-Spezialfondsanbieter PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Als Eigeninvestment hält die PATRIZIA derzeit nur eine Gewerbeimmobilie mit 25 Einheiten bzw. 12.200 m² in Köln.

Die Tochtergesellschaften die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das **Segment Immobilien-Spezialgeschäfte**. Dazu gehören die PATRIZIA Alternative Investments GmbH, die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Sales GmbH. Im Segment werden insbesondere Dienstleistungen für Konzerngesellschaften, für die Co-Investments WohnModul I und Süddeutsche Wohnen GmbH sowie für Dritte gebündelt. Die Provisionserlöse aus den Co-Investments (bspw. für das Property Management, für Globalverkäufe oder die Betreuung von Neubaulprojekten) sind im Dienstleistungsumsatz Portfolio-Management enthalten. Auch die PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen werden in diesem Segment dargestellt.

Die konzerninternen, gesellschaftsübergreifenden Leistungen der Holding und alle Konsolidierungsbuchungen werden im Segment Corporate/Konsolidierung abgebildet, ferner die Aktivitäten nicht gesondert dargestellter Unternehmensbereiche. Dazu gehören im Wesentlichen die PATRIZIA Auslandsgesellschaften. In der Spalte »Konzern« sind somit alle internen Leistungen konsolidiert; sie stellt die externe Leistung des Konzerns dar.

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

Die Segmentergebnisgröße EBIT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Abschreibungen. Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBIT erfolgt eine Bereinigung um nicht liquiditätswirksame Effekte. Zum einen betrifft dies die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH übergegangen sind, zum anderen die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Darüber hinaus werden die realisierten Wertänderungen von Investment Property hinzugerechnet.

Das EBT umfasst das EBIT zuzüglich des Ergebnisses aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen) und des Finanzergebnisses. Das operative EBT wird zusätzlich bereinigt um Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente.

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

Auch wenn die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA inzwischen auf ausgesuchte europäische Regionen ausgeweitet wurde, wird der Großteil der Erlöse weiterhin im Inland generiert. Von der Darstellung eines geographischen Segments wird daher noch abgesehen.

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

1. QUARTAL 2013 (01.01. – 31.03.2013)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	2.046	1.318	1.448	213	5.025
Mieterlöse	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	2.046	1.318	1.448	213	5.025
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.975	238	1.474	-4.687	0
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	20.818	0	0	0	20.818
Mieterlöse	1.589	0	0	0	1.589
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	18.607	0	0	0	18.607
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Sonstiges	622	0	0	0	622
Konzerninterne Umsatzerlöse	32	0	0	-32	0
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	8.868	641	0	0	9.509
Mieterlöse	6.571	344	0	0	6.914
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Sonstiges	2.297	297	0	0	2.594
Konzerninterne Umsatzerlöse	36	18	0	-54	0
Fonds					
Außenumsatzerlöse	2.042	4.706	0	0	6.748
Erlöse aus Dienstleistungen	2.042	4.706	0	0	6.748
Konzerninterne Umsatzerlöse	26	0	0	-26	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	33.775	6.665	1.448	213	42.101
Mieterlöse	8.160	344	0	0	8.504
Erlöse aus Dienstleistungen	4.088	6.024	1.448	213	11.774
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	18.607	0	0	0	18.607
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Sonstiges	2.919	297	0	0	3.216
Konzerninterne Umsatzerlöse	3.069	257	1.474	-4.800	0
Finanzerträge	5.754	-31	677	-1.427	4.973
Finanzaufwendungen	-9.670	-550	-1.509	3.949	-7.780
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate					
Marktbewertungserträge Derivate	4.894	0	0	0	4.894
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte					
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0	-492	0	0	-492
Segmentergebnis EBIT	11.365	881	-4.165	-5.573	2.509
Segmentergebnis EBT	7.449	300	1.531	-3.051	6.230
Segmentergebnis operatives EBIT	17.189	1.373	-4.165	-5.574	8.824
Segmentergebnis operatives EBT	8.379	792	1.531	-3.051	7.652
Davon Erträge aus Beteiligungen¹	0	0	6.528	0	6.528
Segmentvermögenswerte	656.693	97.080	72.412	120.598	946.783
Davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity bewerteten Finanzinvestitionen					
at-equity bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	0	15.810	15.810
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	918	6	222	1.333	2.479
Segment-schulden	-604.253	-56.994	-48.628	104.766	-605.109

¹ Inkl. at-equity bewertete Finanzinvestitionen

1. QUARTAL 2012 (01.01. – 31.03.2012)

in TEUR	Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezial-geschäfte	Corporate/Konsolidierung	Konzern
Portfolio-Management					
Außenumsatzerlöse	1.323	137	11.956	4	13.419
Mieterlöse	0	0	0	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	1.323	137	11.956	3	13.419
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.016	156	898	-3.070	0
Eigeninvestments					
Privatisierung					
Außenumsatzerlöse	28.864	0	0	0	28.864
Mieterlöse	3.173	0	0	0	3.173
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	24.452	0	0	0	24.452
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0	0	0	0
Sonstiges	1.239	0	0	0	1.239
Konzerninterne Umsatzerlöse	30	0	0	-30	0
Revitalisierung					
Außenumsatzerlöse	11.899	519	0	0	12.419
Mieterlöse	7.877	335	0	0	8.211
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	0	0	1.290
Sonstiges	2.733	185	0	0	2.918
Konzerninterne Umsatzerlöse	15	15	0	-30	0
Fonds					
Außenumsatzerlöse	1.472	3.561	0	0	5.033
Erlöse aus Dienstleistungen	1.472	3.561	0	0	5.033
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	0	0	0	0
Summe Konzernumsatz					
Außenumsatzerlöse	43.558	4.217	11.956	4	59.735
Mieterlöse	11.049	335	0	0	11.385
Erlöse aus Dienstleistungen	2.795	3.698	11.956	3	18.452
Verkaufserlöse Wohnungsprivatisierung	24.452	0	0	0	24.452
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.290	0	0	0	1.290
Sonstiges	3.972	185	0	0	4.157
Konzerninterne Umsatzerlöse	2.061	171	898	-3.130	0
Finanzerträge					
	1.228	179	324	-803	929
Finanzaufwendungen					
	-11.158	-865	-836	3.499	-9.360
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile					
Marktbewertungserträge Derivate					
	735	0	0	0	735
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte					
	0	-492	0	0	-492
Segmentergebnis EBIT					
	10.751	366	6.054	-4.394	12.778
Segmentergebnis EBT					
	821	-320	5.544	-1.698	4.347
Segmentergebnis operatives EBIT					
	14.385	858	6.054	-4.394	16.903
Segmentergebnis operatives EBT					
	3.719	172	5.544	-1.698	7.737
Davon Erträge aus Beteiligungen¹					
	0	0	0	0	0
Segmentvermögenswerte					
	840.197	75.705	57.425	101.976	1.075.303
Davon Beteiligungsbuchwerte der at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen					
	0	0	0	6.827	6.827
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten					
	93	0	17.424	548	18.065
Segmentsschulden					
	-658.901	-50.203	-37.727	-15.163	-761.994

¹ Inkl. at-equity bewertete Finanzinvestitionen

14 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2012 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

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



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2013

7. Mai 2013	Zwischenbericht über das erste Quartal 2013
12. Juni 2013	Hauptversammlung, Augsburg
7. August 2013	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2013
7. November 2013	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2013

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

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

Investor Relations

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

Presse

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

Dieser Zwischenbericht wurde am 7. Mai 2013 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag