



Q1

QUARTALS-
BERICHT

Q1
2014

Finanzkennzahlen in der Übersicht

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Umsatz	47.048	42.101
Gesamtleistung	55.401	39.061
EBITDA	12.167	3.824
EBIT	10.583	2.509
EBT	13.171	6.230
Operatives Ergebnis ¹	15.992	7.652
Periodenüberschuss	12.040	5.196

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	362.468	390.036
Kurzfristiges Vermögen	560.027	502.679
Eigenkapital	386.587	374.481
Eigenkapitalquote (in %)	41,9 %	41,9 %
Langfristige Schulden	102.720	104.316
Kurzfristige Schulden	433.188	413.918
Bilanzsumme	922.495	892.715

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. März 2014	63.077.300 Euro
Anzahl Aktien zum 31. März 2014	63.077.300 Stück
Höchstkurs im 1. Quartal 2014 ²	8,36 Euro
Tiefstkurs im 1. Quartal 2014 ²	7,49 Euro
Schlusskurs 2013 ²	7,67 Euro
Schlusskurs am 31. März 2014 ²	8,36 Euro
Kursentwicklung	9,1 %
Marktkapitalisierung zum 31. März 2014	527,3 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Quartal 2014 ³	107.600 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), das Währungsergebnis 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

4	PATRIZIA am Kapitalmarkt
4	Unsere Mitarbeiter
4	Wirtschaftsbericht
4	Wirtschaftliches Umfeld
6	Geschäftsverlauf im 1. Quartal 2014
10	Wirtschaftliche Lage im 1. Quartal 2014
19	Entwicklung der Risiken und Chancen
19	Prognosebericht

Konzernzwischenabschluss

20	Bilanz
22	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
23	Gesamtergebnisrechnung
24	Kapitalflussrechnung
25	Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernzwischenanhang

26	Allgemeine Angaben
26	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
27	Konsolidierungskreis
28	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
28	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
28	Beteiligungen
29	Vorräte
29	Eigenkapital
29	Wertpapiere
30	Verbindlichkeiten
31	Umsatzerlöse
32	Finanzergebnis
32	Ergebnis je Aktie
33	Segmentberichterstattung
40	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
40	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Finanzkalender und Kontakte

VORWORT DES VORSTANDS

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

war das abgelaufene Geschäftsjahr für die PATRIZIA Immobilien AG von sehr starkem Wachstum der Assets unter Management als auch einigen außerordentlichen Ergebnisfaktoren geprägt, haben wir uns für 2014 vorgenommen, dieses Wachstum auch wieder in steigende operative Ergebniszahlen umzumünzen. Daher sind wir sehr erfreut über ein starkes Ergebnis des ersten Quartals 2014, in dem wir sowohl beim operativen Ergebnis, beim Konzern-EBT als auch beim Ergebnis nach Steuern die Vorjahreswerte jeweils mehr als verdoppeln konnten! Auch alle sonstigen bilanztechnischen Parameter zeigen sich, um einen Sonderfaktor bereinigt, weiterhin positiv, sodass wir den Weg zu einem solide aufgestellten europäischen Immobilien-Investmenthaus erneut bestätigt haben.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 konnten wir bereits einen wichtigen Meilenstein realisieren. Im Februar haben wir den Vertrag über den Kauf des hessischen Gewerbeimmobilienportfolios „Leo I“ unterzeichnet. Dieses Portfolio umfasst insgesamt 18 Bürogebäude, die langfristig an das Bundesland Hessen vermietet sind und zusammen einen Verkehrswert von rund 1 Mrd. Euro haben. Der Abschluss der Transaktion erfolgte zum Ende des ersten Quartals. Das Portfolio wurde in einen Immobilien-Spezialfonds eingebracht. Damit haben wir zum einen unter Beweis gestellt, dass wir in der Lage sind, unsere ehrgeizigen Wachstumsziele zügig umzusetzen, und zum anderen haben wir damit eine beachtliche Ausgangsposition für die weitere Entwicklung im laufenden Jahr geschaffen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, das von uns gemanagte Immobilienvermögen bis Ende 2014 um 2 Mrd. Euro zu steigern. Rund die Hälfte davon haben wir nun bereits durch den Ankauf von „Leo I“ erreicht.

Weitere Komponenten zur Erreichung unseres anspruchsvollen Wachstumsziels sind der Saldo aus den An- und Verkäufen der beiden Kapitalanlagegesellschaften und der Co-Investments sowie dem fortzuführenden Abverkauf des Eigenbestands. Das Wachstum unserer Assets unter Management ist für uns jedoch kein Selbstzweck, sondern dient dazu, unsere regulären Einnahmen aus dem Management von Immobilienbeständen und entsprechenden Investmentvehikeln weiter zu erhöhen und stabile positive Ergebnisse zu erwirtschaften. Dies hat sich in unseren Geschäftszahlen für das erste Quartal 2014 bereits niedergeschlagen. Ende März belief sich das zu betreuende Immobilienvermögen auf 12,9 Mrd. Euro.

Insgesamt haben wir in den ersten drei Monaten des neuen Geschäftsjahres ein operatives Ergebnis von 16,0 Mio. Euro erzielt und damit das Ergebnis des Vergleichs quartals 2013 von 7,7 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Das Vorsteuerergebnis nach IFRS mit 13,2 Mio. Euro gegenüber 6,2 Mio. Euro im Vorjahr und das Nachsteuerergebnis mit 12,0 Mio. Euro gegenüber 5,2 Mio. Euro im Vorjahr weisen ebenfalls Verbesserungen um mehr als das Doppelte auf. Der Umstand, dass wir unsere Eigenkapitalquote sowie den Abbau der Bankdarlehen im ersten Quartal nicht fortsetzen konnten, ist einem Sondereffekt in Verbindung mit dem Ankauf von „Leo I“ geschuldet. Bedingt durch noch ausstehende Zahlungseingänge von Eigenkapital zweier Investoren haben wir über den Quartalsstichtag als PATRIZIA Immobilien AG Anteilsscheine in Höhe von 84,9 Mio. Euro gezeichnet und diese durch 20,5 Mio. Euro Eigenkapital sowie einen Bridge Loan über 64,4 Mio. Euro finanziert. Nach Eintreffen der Investorenzahlungen in der ersten Kalenderwoche im April wurden sowohl Eigenkapitalanteil als auch Bridge Loan wieder zurückgeführt, sodass diese Ausnahmeaktion bereits im Halbjahresergebnis wieder aus dem Zahlenwerk eliminiert sein wird und sich damit die erfreuliche Tendenz der Verbesserung von Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad weiter zeigen wird.

Mit der operativen Entwicklung zum Jahresauftakt können wir also insgesamt sehr zufrieden sein und erwarten weiterhin für das Gesamtjahr 2014 ein operatives Ergebnis von mindestens 50,0 Mio. Euro. Zu berücksichtigen bleibt dabei aber für die nächsten beiden Quartale, dass wir bedingt durch Vereinnahmung von Dividenden und Performance Fees im vierten Quartal eines Geschäftsjahres weiterhin etwa 50% des operativen Jahresergebnisses erst im Schlussquartal erzielen, was in die Erwartungshaltung für die nächsten beiden Quartale einzubeziehen ist. Die Zahlen des ersten Quartals 2014 und die Entwicklung über den Quartalsstichtag hinaus bestätigen uns aber in unserer Überzeugung, dass wir im Jahr des 30-jährigen Gründungsjubiläums der Gesellschaft unter dem Motto „30 Jahre PATRIZIA – 100% Leidenschaft“ unsere Position als vollstufiges Immobilien-Investmenthaus mit den entsprechenden Alleinstellungsmerkmalen weiter festigen werden.

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. QUARTAL 2014

1 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Die PATRIZIA Aktie startete das neue Börsenjahr mit einem Kurs von 7,67 Euro und legte bis zum Ende des 1. Quartals um 9,1 % auf 8,36 Euro zu. Dies entspricht gleichzeitig dem Höchstkurs am 31. März 2014, der niedrigste Schlusskurs betrug am 16. Januar 2014 7,49 Euro. Das Handelsvolumen des 1. Quartals betrug durchschnittlich 107.600 Aktien pro Tag (Gesamtjahr 2013: 162.600 Stück/Tag).

2 UNSERE MITARBEITER

Zum 31. März 2014 waren 721 Mitarbeiter bei PATRIZIA fest angestellt, dies entspricht einer Erhöhung von neun Mitarbeitern bzw. 1,3% zum Jahresende (31. Dezember 2013: 712 Mitarbeiter). Davon waren 42 Mitarbeiter in den Auslandsniederlassungen tätig, weitere 38 waren als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 58 Mitarbeiter in Teilzeit. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente beschäftigte PATRIZIA zum Quartalsende 699 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 688 Mitarbeiter). Für das laufende Jahr wird die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland weitestgehend stabil bleiben, während im Ausland noch Stellen zu besetzen sind.

3 WIRTSCHAFTSBERICHT

3.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft konnte im vergangenen Jahr wachsen und bestätigte erneut ihre Position als eine der wichtigsten Makroökonomien in der Eurozone. Der Arbeitsmarkt hat sich aufgrund der stabilen Nachfrage aus dem In- und Ausland positiv entwickelt. Die Eurozone hingegen verzeichnete eine geringe Kontraktion, welche der gesunkenen Binnennachfrage und divergierenden Entwicklung in den südlichen EU-Ländern geschuldet ist. Für das laufende Jahr ist mit einer leichten Expansion zu rechnen, die insbesondere auf steigenden Exporten und dem Erfolg vergangener Strukturereformen basiert.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Europa

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigte sich im vergangenen Jahr sehr robust. Das Investitionsvolumen stieg auf ein Rekordniveau seit Ausbruch der Finanzkrise und die Beteiligung internationaler Investoren nahm deutlich zu. Bundesweit haben Preise für Eigentumswohnungen und

Reihenhäuser erneut angezogen und die Entwicklung der Baugenehmigungen deutet auf eine Angebotsausweitung in den kommenden Jahren hin. Der positive Trend der Hauspreise in Großbritannien, Schweden, Finnland und Norwegen setzte sich 2013 fort, insbesondere aufgrund der guten demographischen Gegebenheiten, die in diesen Ländern zu beobachten ist. Angesichts der gestiegenen Attraktivität von Wohnimmobilien als Anlageklasse ist im laufenden Jahr mit einer stabilen Entwicklung der europäischen Wohnungsmärkte zu rechnen.

Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland und Europa

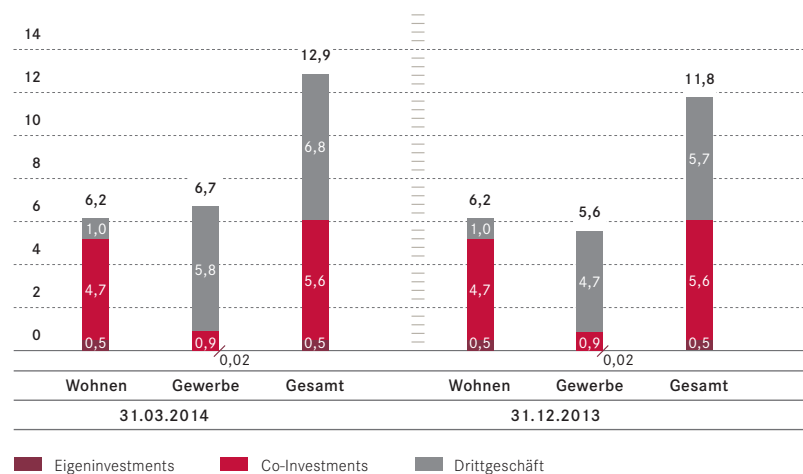
Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt profitierte im vergangenen Jahr von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Der Leerstand bei Büroimmobilien sank kontinuierlich in den Top-Märkten und die Spitzenmieten entwickelten sich stabil. Auch im Markt für Einzelhandelsimmobilien wurde eine vermehrte Nachfrage nationaler und internationaler Investoren beobachtet, welche sich insbesondere auf die Top-Märkte konzentrierte. In Europa erreichte das Transaktionsvolumen ebenfalls ein Rekordniveau. Die wichtigsten Einzelhandelsmärkte bleiben weiterhin Großbritannien und Deutschland, wobei im vergangenen Jahr der Investitionsanteil nicht-europäischer Investoren zwei Drittel betrug. 2014 ist mit einem Anwachsen der Investitionen in sekundären Lagen zu rechnen, da die Nachfrage nach Core-Lagen im Vergleich deutlich über dem Angebot liegt.

3.2 GESCHÄFTSVERLAUF IM 1. QUARTAL 2014

Assets under Management

Zum Ende des 1. Quartals 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 12,9 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung um 1,1 Mrd. Euro bzw. 9,8% (31. Dezember 2013: 11,8 Mrd. Euro). Bis Ende 2014 haben wir uns zum Ziel gesetzt, das gemanagte Immobilienvermögen um 2 Mrd. Euro zu steigern. Rund die Hälfte davon haben wir nun bereits durch den Ankauf von „Leo I“ erreicht. Nahezu die gesamten Assets under Management sind mittlerweile den Co-Investments und dem Dienstleistungsgeschäft für Dritte zuzuordnen.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



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

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	Veränderung in %	2013
	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013		01.01. – 31.12.2013
Einheiten aus dem Eigenbestand¹	237	260	-8,8	1.714
Einheiten aus der Privatisierung	156	232	-32,8	746
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.828	2.676	5,7	2.640
Einheiten aus den Blockverkäufen	81	28	> 100	968
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	1.303	1.462	-10,9	1.618
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m ²	7,53	7,67	-1,8	7,64
Co-Investments²	196	306	-35,9	1.054
Einheiten aus der Privatisierung ³	196	135	45,2	743
Einheiten aus den Blockverkäufen	0	171	-100	311
Dienstleistung²	39	118	-66,9	668
Einheiten aus der Privatisierung	1	0	-	6
Einheiten aus den Blockverkäufen	38	118	-67,8	662
GESAMT	472	684	-31,0	3.436

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 2014: 48 Einheiten

EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufe

Im 1. Quartal 2014 setzten sich die Verkäufe regional wie folgt zusammen:

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 1. QUARTAL 2014

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkauf	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkauf	Gesamt	Anteil in %
München	135	0	135	57,0	9.967	0	9.967	58,2
Köln/Düsseldorf	7	81	88	37,1	698	5.373	6.071	35,4
Berlin	9	0	9	3,8	722	0	722	4,2
Hamburg	5	0	5	2,1	381	0	381	2,2
GESAMT	156¹	81²	237	100	11.769	5.373	17.142	100

¹ Davon wurden 112 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

² Davon wurden 81 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Der Bereich **Wohnungsprivatisierung** veräußerte im 1. Quartal 2014 insgesamt 156 Einheiten aus dem Eigenbestand, 32,8% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (232 Einheiten). Private Kapitalanleger bildeten mit 62% die mit Abstand größte Käufergruppe. Auf die Selbstnutzer entfielen mit 27% und auf die Mieter mit 11% deutlich geringere Anteile.

Im Bereich **Blockverkäufe** wurde eine Transaktion in Köln/Düsseldorf mit insgesamt 81 Einheiten ergebniswirksam verbucht.

Unter Berücksichtigung der im 1. Quartal 2014 erfolgten **Abverkäufe** von insgesamt 237 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. MÄRZ 2014 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	403	658	1.061	27,7	35.238	62.605	97.843	35,0
Leipzig	0	828	828	21,6	0	47.874	47.874	17,1
Frankfurt/Main	146	580	726	19,0	10.009	35.958	45.967	16,4
Hamburg	35	512	547	14,3	2.472	32.637	35.108	12,5
München	489	10	499	13,0	40.008	817	40.824	14,6
Hannover	0	106	106	2,8	0	7.604	7.604	2,7
Berlin	20	40	60	1,6	1.923	2.720	4.643	1,7
GESAMT	1.093	2.734	3.827	100	89.649	190.215	279.863	100

Eigene Projektentwicklungen

Die Abwicklung des Projekts VERO/F40 in Frankfurt am Main wird sich mit entsprechendem Einfluss auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung auf das Gesamtjahr 2014 erstrecken. Die Fertigstellung der beiden Projekte IBA-Soft House in Hamburg und Friedrich-Karl-Terrassen in Köln verläuft planmäßig für das 2. Quartal 2014.

CO-INVESTMENTS

Hinsichtlich unserer Co-Investments GBW AG, Süddeutsche Wohnen GmbH (Südewo), Wohn-Modul I SICAV-FIS, PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, DEIKON, sono west, Plymouth Sound Holdings LP sowie Winnersh Holdings LP verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2013, S. 24 ff. In den ersten drei Monaten 2014 haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

DRITTGESCHÄFT

PATRIZIA WohnInvest KAG mbH

Im 1. Quartal 2014 gingen Objekte mit einem Verkehrswert in Höhe von 14,5 Mio. Euro in die Fonds über. Zusätzlich wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von 54,3 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert.

PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH

In die Fonds der PATRIZIA GewerbeInvest KAG sind im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Verkehrswert von 1,2 Mrd. Euro übergegangen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das Portfolio „Leo I“. Die Kapitalzusagen der Sparkassen haben sich weiter erhöht.

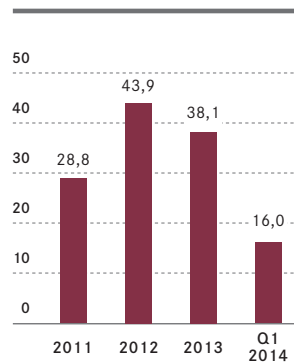
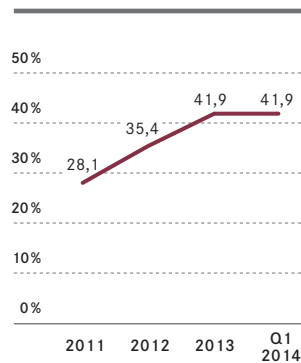
PATRIZIA FONDS ZUM 31. MÄRZ 2014

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH	2.026	976	1.171 ¹	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	7.696	4.063	5.211	17
Bausteinfonds	3.500	1.406	1.511	7
Individualfonds	2.196	1.683	2.326	8
Labelfonds	2.000	974	1.373	2
PATRIZIA GESAMT	9.722	5.039	6.382	24

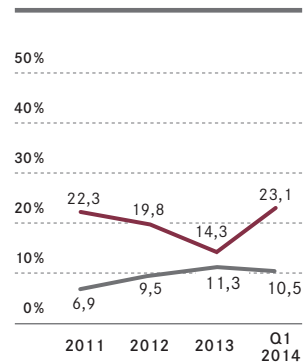
¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

3.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE IM 1. QUARTAL 2014

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

OPERATIVES ERGEBNIS¹EIGENKAPITALQUOTE²

VERKAUFSMARGEN (BRUTTO)



¹ Operatives Ergebnis in Mio. Euro

² Eigenkapitalquote für 2011 – 2013 jeweils zum 31. Dezember; für 2014 zum 31. März

■ Vorräte ■ Investment Property

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

KONZERNUMSATZ

	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	2013	
	01.01. – 31.03.2014 in TEUR	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2013 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	8.692	18.607	-53,3	54.763
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	0	0	-	25.491
Mieterlöse	6.014	8.504	-29,3	30.699
Erlöse aus Co-Investments	4.562	2.896	57,5	39.226
Erlöse aus Drittgeschäft	25.218	8.878	> 100	55.609
Sonstiges ²	2.562	3.216	-20,3	11.609
GESAMT	47.048	42.101	11,8	217.398

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Konzernumsatz** verbesserte sich im 1. Quartal 2014 um 11,8% auf 47,0 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 42,1 Mio. Euro). Deutlich geringere Kaufpreiserlöse aus Vorräten (-53,3%) wurden durch höhere Umsätze des Dienstleistungsgeschäfts mehr als kompensiert. Letztere schlugen mit 29,8 Mio. Euro zu Buche und haben sich mit einer Steigerung um 153% weit mehr als verdoppelt. Inzwischen verantworten die Management Services 63,3% des gesamten Konzernumsatzes, der in der Vergangenheit vor allem durch Verkaufserfolge geprägt war. Die Ankaufprovision für das „Leo I“-Portfolio, die unter den **Erlösen aus Drittgeschäft** ausgewiesen wird, hat wesentlich zu dieser Veränderung beigetragen. Die gesamten Mieteinnahmen beliefen sich in den ersten drei Monaten noch auf 6,0 Mio. Euro und werden sich abhängig von den geplanten Verkäufen weiter reduzieren.

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. Kaufpreiseingänge von 32,7 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 34,7 Mio. Euro) hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 29,3 Mio. Euro einen Ertrag in Höhe von 3,4 Mio. Euro (Bruttomarge: 10,5%). Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007 – 2013 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und im Ausweis des operativen Ergebnisses sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend sichtbar werden. Der überproportionale Rückgang der Kaufpreiserlöse (-22,3%) im Vergleich zu den verkauften Einheiten (-8,8%) ist im Wesentlichen durch die Blockverkäufe bedingt. Im Vorjahr wurden flächenmäßig deutlich größere Einheiten veräußert.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN IM 1. QUARTAL 2014 VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	Veränderung in %	2013
	01.01.– 31.03.2014 in TEUR	01.01.– 31.03.2013 in TEUR		01.01.– 31.12.2013 in TEUR
Verkaufserlöse aus Vorräten	8.692	18.607	-53,3	80.254
Privatisierung	8.692	18.607	-53,3	54.763
Blockverkäufe	0	0	-	25.491
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	32.744	34.729	-5,7	169.428
Privatisierung	25.744	30.379	-15,3	96.691
Blockverkäufe	7.000	4.350	60,9	72.737
GESAMT	41.436	53.336	-22,3	249.682

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** beliefen sich im 1. Quartal 2014 auf 3,7 Mio. Euro (1. Quartal 2013: -9,4 Mio. Euro). Bestandszugänge von 10,4 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 5,4 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch Aktivierungen von Neubaumaßnahmen, überwogen die Bestandsabgänge in Höhe von 6,7 Mio. Euro (1. Quartal 2013: -14,8 Mio. Euro). Bezogen auf den Buchwert wurde beim Verkauf der Vorräte eine Bruttomarge von 23,1% erzielt (1. Quartal 2013: 20,5%).

Der **Materialaufwand** erhöhte sich auf 14,8 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 10,9 Mio. Euro, +35,6%), wovon 8,5 Mio. Euro den PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen zuzurechnen sind. Weitere 3,7 Mio. Euro entfielen auf Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der übrige Materialaufwand (2,6 Mio. Euro) ergibt sich aus den Nebenkosten.

Der **Personalaufwand** stieg um 20,3% auf 17,5 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 14,6 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen getrieben durch die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres 2013 erfolgten Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland. Zusätzlich wirkte der Erwerb der Tamar Capital Group Ltd. kostenerhöhend im Vergleich zum 1. Quartal 2013. Weiterhin haben marktgerechte Gehaltsanpassungen stattgefunden.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von in Summe 10,9 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 9,7 Mio. Euro, +11,9%) sind Vertriebsaufwendungen von 4,3 Mio. Euro enthalten, des Weiteren Verwaltungsaufwendungen von 2,6 Mio. Euro, Betriebsaufwendungen von 3,1 Mio. Euro sowie übrige Aufwendungen von 0,9 Mio. Euro.

Das **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** der ersten drei Monate 2014 betrug 10,6 Mio. Euro und hat sich zum vergleichbaren Vorjahresquartal mehr als vervierfacht (1. Quartal 2013: 2,6 Mio. Euro).

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 4,09% garantieren, wurden überwiegend Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen. Zum 31. Januar 2014 sind die Zinssicherungsgeschäfte größtenteils ausgelaufen, sodass sich der Aufwand für Zinssicherungen bereits im 1. Quartal um 2,9 Mio. Euro verringert hat – mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Finanzierungskosten (Zins plus Marge). Diese gingen auf durchschnittlich 4,58% zurück und liegen damit erstmals wieder unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2010 (1. Quartal 2013: 5,83%; 2013: 7,06%). Das restliche Zinssicherungsvolumen läuft zum 30. Juni 2014 aus und wird die Finanzaufwendungen nochmals reduzieren. Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** (zahlungswirksamer Zinsaufwand für Bankdarlehen plus Aufwand für Zinssicherung) verbesserte sich von -7,7 Mio. Euro auf -4,5 Mio. Euro (+41,6%). Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 12 im Konzernzwischenanhang dargestellt.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL

	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	Veränderung in %	2013
	01.01.– 31.03.2014 in TEUR	01.01.– 31.03.2013 in TEUR		01.01.– 31.12.2013 in TEUR
Wertänderung Derivate	2.077	4.894	-57,6	19.525

Die **Erträge aus Beteiligungen** in Höhe von 4,2 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 6,5 Mio. Euro) beinhalten die quartalsweise anteilige Vorabgewinnausschüttung der Co-Investments Südewo über 1,8 Mio. Euro und der GBW über 2,4 Mio. Euro. Um die Transparenz der Gewinn- und Verlust-Rechnung weiter zu erhöhen werden die Vorabgewinnausschüttungen ab dem 1. Januar 2014 monatsgenau abgegrenzt. Das Co-Investment WohnModul I lieferte ein **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** von 0,8 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 0 Euro). Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich jedoch weitgehend noch in der Entwicklungsphase befinden. Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** hat sich mehr als verdoppelt und legte von 6,2 Mio. Euro auf 13,2 Mio. Euro zu.

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum operativen Ergebnis erfolgt über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile und Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dazu werden im Finanzergebnis die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte und das Währungsergebnis eliminiert und Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge nicht berücksichtigt. Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen in den ersten Quartalen 2014 und 2013 nicht an. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** von 16,0 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 7,7 Mio. Euro). Das Segment Management Services verantwortet inzwischen 74% des operativen Ergebnisses (1. Quartal 2013: 24% ; 2013: 77%).

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	1. Quartal 2014		1. Quartal 2013		2013	
	01.01. – 31.03.2014 in TEUR	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2013 in TEUR	01.01. – 31.12.2013 in TEUR	
EBIT	10.583	2.509	> 100	18.749		
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge ¹	620	492	26,0	2.566		
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	-	-17		
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.247	5.824	-27,1	15.063		
Bereinigtes EBIT	15.450	8.825	75,1	36.361		
Erträge aus Beteiligungen	4.166	6.528	-36,2	32.122		
Ergebnis aus at-equity- bewerteten Beteiligungen	784	0	-	658		
Finanzergebnis	-2.453	-2.807	-12,6	-11.904		
Wertänderung Derivate	-2.077	-4.894	-57,6	-19.525		
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	31	0	-	433		
Währungsergebnis	91	0	-	-26		
OPERATIVES ERGEBNIS	15.992	7.652	> 100	38.119		

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

Im 1. Quartal 2014 erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS einen **Periodenüberschuss** in Höhe von 12,0 Mio. Euro (1. Quartal 2013: 5,2 Mio. Euro). Das **Ergebnis je Aktie** verbesserte sich von 0,08 Euro auf 0,19 Euro.

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

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GEWINN-UND-VERLUST-POSITIONEN

	1. Quartal 2014		1. Quartal 2013		2013	
	01.01. – 31.03.2014 in TEUR	01.01. – 31.03.2013 in TEUR	Veränderung in %	01.01. – 31.12.2013 in TEUR	01.01. – 31.12.2013 in TEUR	
Umsatz	47.048	42.101	11,8	217.398		
Gesamtleistung	55.401	39.061	41,8	207.878		
EBITDA	12.167	3.824	> 100	24.856		
EBIT	10.583	2.509	> 100	18.749		
EBT	13.171	6.230	> 100	39.599		
Operatives Ergebnis ¹	15.992	7.652	> 100	38.119		
Periodenüberschuss	12.040	5.196	> 100	37.168		

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

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.03.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	922.495	892.715	3,3
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	386.587	374.481	3,2
Eigenkapitalquote	41,9 %	41,9 %	0
Bankdarlehen	325.594	321.634	1,2
- Liquide Mittel	91.358	105.536	-13,4
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	0
= Nettoverschuldung	311.236	293.098	6,2
Immobilienvermögen ¹	514.274	538.920	-4,6
Loan to Value ²	63,3 %	59,7 %	3,6 PP
Net Gearing ³	80,8 %	78,6 %	2,2 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität ⁴	16,8 %	10,7 %	6,1 PP

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

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

³ Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

⁴ Verhältnis aus operativem Ergebnis und durchschnittlichem Eigenkapital

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanzsumme** erhöhte sich von 892,7 Mio. Euro auf 922,5 Mio. Euro. Trotz der Aufnahme einer temporären Zwischenfinanzierung (Bridge Loan) von 64,4 Mio. Euro stieg die Bilanzsumme um lediglich 29,8 Mio. Euro. Den Bridge Loan bereinigt wäre die Bilanzsumme um 34,6 Mio. Euro zurückgegangen. Zu berücksichtigen ist, dass diese Zwischenfinanzierung bereits Anfang April wieder zurückgeführt wurde.

Der Anstieg der **Vorräte** ist bedingt durch den Baufortschritt in den Projektentwicklungen (Frankfurt am Main, VERO/F40; Köln, Friedrich-Karl-Terrassen). Gegenläufig wirkte der Abverkauf der in den Vorräten geführten Privatisierungsbeständen. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** verringerten sich infolge von Verkäufen um 12,3% auf 201,4 Mio. Euro. Der Buchwert des gesamten Immobilienvermögens zum 31. März 2014 in Höhe von 514,3 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 538,9 Mio. Euro) ergibt sich aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die **Bankdarlehen** stiegen seit Jahresende 2013 um 1,2% auf 325,6 Mio. Euro geringfügig an. Hintergrund ist, dass im Zusammenhang mit der vorübergehenden Übernahme von Anteilsschei-

nen am Sondervermögen „PATRIZIA Res Publica Hessen II“ in dieser Position zum 31. März 2014 noch eine Zwischenfinanzierung über 64,4 Mio. Euro enthalten ist, welche Anfang April 2014 in voller Höhe zurückgeführt wurde. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 10.1 dargestellt. Die **liquiden Mittel** haben sich um 13,4% auf 91,4 Mio. Euro reduziert (31. Dezember 2013: 105,5 Mio. Euro). Auch hier war der wesentliche Effekt die Verwendung von 20,5 Mio. Euro der PATRIZIA freien Liquidität für die kurzfristige Übernahme der Anteilsscheine am Sondervermögen „Leo I“. Auch diese Liquidität wurde Anfang April wieder freigesetzt. Die **Eigenkapitalquote** des Konzerns veränderte sich gegenüber dem Geschäftsjahresende 2013 nicht und blieb unverändert bei 41,9%. Bis Ende 2015 möchten wir eine Zielgröße von 80 – 90% erreichen.

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31. MÄRZ 2014

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment- kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
Eigeninvestments	7.289	280,3	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte ¹	514	228,6	100
Operative Gesellschaften ²	6.775	51,7	100
Co-Investments	5.629	120,8	
Wohnen	4.692	93,0	
GBW AG	2.600	56,5	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.503	14,9	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	546	19,6	9,1
Sonstige	43	2,0	10
Gewerbe Deutschland	566	19,9	
PATROffice	321	7,8	6,3
sono west	58	7,0	30
Deikon	187	5,1	5,1
Gewerbe Ausland	371	7,9	
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	59	3,7	10
Winnersh Holdings LP (UK)	312	4,2	5
Sonstiges kurzfristiges gebundenes Investmentkapital (netto)	-	20,5	0
Leo I	-	20,5	0
Gebundenes Investmentkapital	12.918	421,6	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	42,0	-
Gesamtes Investmentkapital	12.918	463,6	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	386,6	-

¹ Inkl. Projektentwicklungen

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

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 2014 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 23,1 % bzw. 10,5 % über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der gesamte Dienstleistungsbereich, der mit 74 % den größten Anteil des operativen Ergebnisses der ersten drei Monate erwirtschaftete, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Da der NAV einen stetig kleiner werdenden Anteil der PATRIZIA repräsentiert, ist die isolierte Bewertung des Konzerns anhand dieser Kennzahl nicht sinnvoll.

BERECHNUNG DES NAV

	31.03.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	201.387	229.717
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	19.624	18.295
Beteiligungen	80.103	80.074
Vorräte ²	312.887	309.203
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	64.450	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	111.858 ⁴	105.536
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten	-77.000 ³	-77.000 ³
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-86.402	-75.759
Abzgl. Bankdarlehen	-261.194 ⁴	-321.634
NAV	365.713	350.694
Aktien (Stück)	63.077.300	63.077.300
NAV/AKTIE (EURO)	5,80	5,56

¹ Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) 1. Quartal 2014: 10,5%

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 1. Quartal 2014: 23,1%

³ Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

⁴ Bereinigt um temporären Sondereffekt der Zwischenfinanzierung, welcher Anfang April bereits wieder zurückgeführt wurde.

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

4 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 50 ff. im Geschäftsbericht 2013 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

5 PROGNOSEBERICHT

Der PATRIZIA Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2014 ein operatives Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro.

Der im Rahmen des Konzernabschlusses 2013 veröffentlichte Prognosebericht umfasst des Weiteren einen Anstieg der Assets under Management um 2 Mrd. Euro sowie eine Eigenkapitalrendite (bezogen auf das realisierte operative Ergebnis) von rund 13%. Zum Jahresende 2014 erwarten wir eine Reduzierung der Verschuldung auf 180 Mio. Euro, wovon rund 100 Mio. Euro den Bankdarlehen und knapp 80 Mio. Euro den Schuldscheindarlehen zuzurechnen sind.

Detailliertere Ausführungen können Sie dem Prognosebericht innerhalb des Geschäftsberichts 2013 auf den Seiten 59 ff. entnehmen.

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

Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2014

AKTIVA

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	41.281	41.904
Software	8.750	8.698
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	201.387	229.717
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.722	4.765
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	19.624	18.295
Beteiligungen	80.103	80.074
Ausleihungen	5.832	5.814
Langfristige Steueransprüche	159	159
Summe langfristiges Vermögen	362.468	390.036
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	312.887	309.203
Wertpapiere	84.996	96
Kurzfristige Steueransprüche	6.336	5.582
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	64.450	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	91.358	105.536
Summe kurzfristiges Vermögen	560.027	502.679
BILANZSUMME	922.495	892.715

PASSIVA

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	63.077	63.077
Kapitalrücklage	204.897	204.897
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.328	1.398
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	-31
Währungsumrechnungsdifferenz	535	500
Konzernbilanzgewinn	116.245	104.135
Summe Eigenkapital	386.587	374.481
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	22.110	22.933
Langfristige Finanzderivate	0	0
Pensionsverpflichtungen	534	534
Langfristige Verbindlichkeiten	80.076	80.849
Summe langfristige Schulden	102.720	104.316
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	325.594	321.634
Kurzfristige Finanzderivate	741	2.819
Sonstige Rückstellungen	1.773	1.719
Kurzfristige Verbindlichkeiten	86.402	75.759
Steuerschulden	14.512	11.987
Sonstige kurzfristige Passiva	4.166	0
Summe kurzfristige Schulden	433.188	413.918
BILANZSUMME	922.495	892.715

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. MÄRZ 2014

in TEUR	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Umsatzerlöse	47.048	42.101
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.445	4.278
Bestandsveränderungen	3.684	-9.402
Sonstige betriebliche Erträge	1.224	2.084
Gesamtleistung	55.401	39.061
Materialaufwand	-14.790	-10.909
Personalaufwand	-17.543	-14.585
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.901	-9.743
EBITDA	12.167	3.824
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.584	-1.315
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	10.583	2.509
Erträge aus Beteiligungen	4.166	6.528
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	784	0
Finanzerträge	2.422	4.973
Finanzaufwendungen	-4.875	-7.780
Währungsergebnis	91	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	13.171	6.230
Ertragsteuern	-1.131	-1.034
Periodenüberschuss	12.040	5.196
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,19	0,08
Vom Periodenüberschuss entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.110	5.237
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-70	-41
	12.040	5.196

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. MÄRZ 2014

in TEUR	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Periodenüberschuss	12.040	5.196
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	35	0
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	91
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	31	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	12.106	5.287
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.176	5.328
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-70	-41
	12.106	5.287

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. MÄRZ 2014

in TEUR	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Periodenüberschuss	12.040	5.196
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	1.131	1.034
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	4.875	7.780
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-2.422	-4.973
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.584	1.315
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.445	-4.278
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-1.622	-486
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-71.526	56.142
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.490	1.590
Gezahlte Zinsen	-4.443	-7.558
Erhaltene Zinsen	232	80
Ertragsteuerzahlungen	-295	-2.296
Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-48.401	53.546
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-967	-1.427
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	32.744	34.729
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-969	-570
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	0	-222
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-545	0
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	30.263	32.510
Darlehensaufnahmen	64.400	25.940
Darlehensstilgungen	-60.440	-31.077
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.960	-5.137
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-14.178	80.919
Finanzmittelfonds 01.01.	105.536	38.135
Finanzmittelfonds 31.03.	91.358	119.054

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. MÄRZ 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Gewinn- rück- lagen (gesetzl. Rück- lage)	Wäh- rungs- umrech- nung	Konzern- gewinn	davon ent- fallen auf die Gesell- schafter des Mut- terunter- nehmens	davon ent- fallen auf nicht-kon- trollieren- de Gesell- schafter	Summe
Stand 01.01.2013	57.343	210.644	-469	505	0	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	0	72.045	340.159	1.515	341.674
Stand 01.01.2014	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		35		66		66
Periodenergebnis						12.110	12.110	-70	12.040
Vollständiges Gesamtergebnis für das Quartal			31				12.176	-70	12.106
STAND 31.03.2014	63.077	204.897	0	505	535	116.245	385.259	1.328	386.587

Konzernzwischenanhang

ZUM 31. MÄRZ 2014 (1. QUARTAL 2014)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 12,9 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfolio-manager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Quartal 2014 (1. Januar 2014 bis 31. März 2014) 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 2014 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 2014 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2014 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 2013 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2013 in unserem Geschäftsbericht 2013 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 67 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Durch Änderung der Beteiligungsverhältnisse wurde die Carl Carry GmbH & Co. KG im 1. Quartal 2014 in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

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

UNTERNEHMENSERWERBE

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 10. Januar 2014 die Archa 2 Oy, Helsinki, erworben. Die Gesellschaft wurde zum 3. März 2014 in PATRIZIA Finland Oy umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 2.547,06 Euro. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Finnland.

4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2013 in unserem Geschäftsbericht 2013 entnommen werden.

5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS für das 1. Quartal 2014 beträgt 784 TEUR (1. Quartal 2013: 0 TEUR).

6 BETEILIGUNGEN

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2013: 6,25%)
- | CARL A-Immo GmbH & Co. KG 12,5% (31. Dezember 2013: 12,5%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2013: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2013: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2013: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2013: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 4,9% (31. Dezember 2013: 4,9%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2013: 5,1%)
- | GBW AG 5,1% (31. Dezember 2013: 5,1%)

Das Beteiligungsergebnis im 1. Quartal 2014 beträgt 4.166 TEUR (1. Quartal 2013: 6.528 TEUR).

7 VORRÄTE

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

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

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

8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag 63.077.300 Euro (31. Dezember 2013: 63.077.300 Euro) und ist in 63.077.300 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Das Eigenkapital zum 31. März 2014 verbesserte sich auf 386,6 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 374,5 Mio. Euro).

9 WERTPAPIERE

Zum Stichtag hält die PATRIZIA Immobilien AG Anteilsscheine am Sondervermögen PATRIZIA Res Publica Hessen II in Höhe von 84.900 TEUR, von denen inzwischen 84.000 TEUR an Investoren weiterveräußert wurden.

10 VERBINDLICHKEITEN

10.1 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungs- mittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hat der Konzern Zinssicherungs- geschäfte 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 Berichts- stichtag endet, sowie die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite. Unabhängig von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der vorübergehenden Übernahme von Anteilsscheinen am Sonder- vermögen PATRIZIA Res Publica Hessen II ist in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag ein Bridge Loan in Höhe von 64.400 TEUR enthalten, was zu einer Erhöhung dieser Bilanzposition führt. Anfang April 2014 erfolgte die Rückführung dieser Zwischenfinanzierung in voller Höhe.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
bis zu 1 Jahr	288.923	284.857
mehr als 1 bis 2 Jahre	36.671	36.777
GESAMT	325.594	321.634

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum			
	31.03.2014		31.12.2013	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2014	288.923	88,7	284.857	88,6
2015	36.671	11,3	36.777	11,4
GESAMT	325.594	100	321.634	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.03.2014	
		in TEUR	in %
2014	Q2	264.707	81,3
	Q4	24.216	7,4
2015	Q2	2.241	0,7
	Q4	34.430	10,6
GESAMT		325.594	100

10.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind zum 31. März 2014 Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR enthalten.

10.3 SONSTIGE KURZFRISTIGE PASSIVA

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

11 UMSATZERLÖSE

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

12 FINANZERGEBNIS

in TEUR	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	2013
	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.12.2013
Zinsen auf Bankeinlagen	185	76	326
Wertänderungen Derivate	2.077	4.894	19.525
Übrige Zinsen	160	3	669
Finanzerträge	2.422	4.973	20.520
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-1.438	-2.326	-8.104
Aufwand für Zinssicherungen	-2.086	-5.018	-19.771
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	-31	0	-433
Übrige Finanzaufwendungen	-1.320	-436	-4.116
Finanzaufwendungen	-4.875	-7.780	-32.424
FINANZERGEBNIS	-2.453	-2.807	-11.904
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-4.499	-7.701	-30.996

13 ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	2013
	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013	01.01. – 31.12.2013
Periodenergebnis (in TEUR)	12.040	5.196	37.326
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	63.077.300	57.343.000	63.077.300
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	63.077.300	63.077.300	63.077.300
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,19	0,08	0,59

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahresvergleichsquarter (57.343.000) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2013 derjenigen des Jahres 2014 entspricht.

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

14 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 3.800 Wohnungen (31. Dezember 2013: rund 4.100) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

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

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

1. QUARTAL 2013 (1. JANUAR – 31. MÄRZ 2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	30.327	11.562	0	0	41.889
Verkaufserlöse Privatisierung	18.607	0			18.607
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0			0
Mieterlöse	8.504	0			8.504
Erlöse aus Dienstleistungen	0	11.562			11.562
Co-Investments	0	2.896			2.896
Drittgeschäft	0	8.666			8.666
Sonstiges	3.216	0			3.216
Konzerninterne Umsätze	87	4.713	0	-4.800	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	212	0	0	212
Erlöse aus Dienstleistungen		212			212
Co-Investments		0			0
Drittgeschäft		212			212
Konzerninterne Umsätze	0	0	0	0	0
Corporate					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	0	2.847	-2.847	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	0	-2.847	2.847	0
Konzern					
Außenumsätze	30.327	11.774	0	0	42.101
Verkaufserlöse Privatisierung	18.607	0			18.607
Verkaufserlöse Blockverkäufe	0	0			0
Mieterlöse	8.504	0			8.504
Erlöse aus Dienstleistungen	0	11.774			11.774
Co-Investments		2.896			2.896
Drittgeschäft		8.878			8.878
Sonstiges	3.216	0			3.216
Konzerninterne Umsätze	87	4.713	0	-4.800	0
Finanzergebnis					
Finanzerträge	-3.832	-312	1.338	-1	-2.807
Deutschland	6.536	164	0	0	6.700
Ausland ¹	3.096	0	0	0	3.096
Corporate	0	0	1.722	0	1.722
Konsolidierung	0	0	0	-6.545	-6.545
Konzern	9.632	164	1.722	-6.545	4.973
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-11.623	-476	0	0	-12.099
Ausland ¹	-1.842	0	0	0	-1.842
Corporate	0	0	-383	0	-383
Konsolidierung	0	0	0	6.544	6.544
Konzern	-13.465	-476	-383	6.544	-7.780

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	6.445	2.537	0	227	9.209
Ausland ¹	1.254	-294	0	0	960
Corporate	0	0	-3.939	0	-3.939
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	7.699	2.243	-3.939	227	6.230
Adjustments					
Deutschland	930	492	0	0	1.422
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	4.894	-492			4.402
Marktbewertungserträge Derivate	4.894	0			4.894
Bewertung Fondsanteile	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	5.824	0			5.824
Ausland¹	0	0	0	0	0
Konzern	930	492	0	0	1.422
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	7.374	3.029	0	227	10.630
Ausland ¹	1.254	-294	0	0	960
Corporate	0	0	-3.939	0	-3.939
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	8.628	2.735	-3.939	227	7.652

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

15 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 2013 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

16 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 2014

8. Mai 2014	Zwischenbericht über das erste Quartal 2014
27. Juni 2014	Hauptversammlung, Augsburg
6. August 2014	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2014
6. November 2014	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2014

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

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

Presse

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

Dieser Zwischenbericht wurde am 8. Mai 2014 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag
