



Q2

---

HALBJAHRES-  
FINANZBERICHT

---

Q2  
2014

---

# Finanzkennzahlen in der Übersicht

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Umsatz	37.601	47.660	84.649	89.761
Gesamtleistung	43.798	50.730	99.199	89.791
EBITDA	586	6.706	12.753	10.530
EBIT	-1.097	5.326	9.486	7.835
EBT	2.019	11.557	15.190	17.787
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	5.458	10.487	21.450	18.139
Periodenüberschuss	3.271	12.550	15.311	17.746

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	344.838	390.036
Kurzfristiges Vermögen	482.012	502.679
Eigenkapital	390.126	374.481
Eigenkapitalquote (in %)	47,2	41,9
Langfristige Schulden	102.217	104.316
Kurzfristige Schulden	334.507	413.918
Bilanzsumme	826.850	892.715

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2014	63.077.300 Euro
Anzahl Aktien zum 30. Juni 2014	63.077.300 Stück
Höchstkurs im 2. Quartal 2014/1. Halbjahr 2014 <sup>2</sup>	9,76 Euro/9,76 Euro
Tiefstkurs im 2. Quartal 2014/1. Halbjahr 2014 <sup>2</sup>	8,06 Euro/7,49 Euro
Schlusskurs 2013 <sup>2</sup>	7,67 Euro
Schlusskurs am 30. Juni 2014 <sup>2</sup>	9,70 Euro
Kursentwicklung	26,5%
Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2014	611,8 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2014 <sup>3</sup>	101.300 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Schlusskurse Xetra-Handel

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Inhalt

## Vorwort des Vorstands

### Konzernzwischenlagebericht

4	PATRIZIA am Kapitalmarkt
4	Unsere Mitarbeiter
4	Sonstige Ereignisse
5	Wirtschaftsbericht
5	Wirtschaftliches Umfeld
6	Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr 2014
11	Wirtschaftliche Lage im 1. Halbjahr 2014
20	Nachtragsbericht
20	Entwicklung der Risiken und Chancen
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
30	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
30	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
31	Beteiligungen
31	Vorräte
32	Eigenkapital
32	Wertpapiere
32	Verbindlichkeiten
34	Umsatzerlöse
34	Finanzergebnis
35	Ergebnis je Aktie
35	Segmentberichterstattung
46	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
46	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

## Finanzkalender und Kontakte

## VORWORT DES VORSTANDS

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

im 2. Quartal unseres laufenden Geschäftsjahres 2014 hat sich das operative Geschäft der PATRIZIA Immobilien AG erfolgreich weiterentwickelt. Das operative Ergebnis belief sich nach dem Ablauf von sechs Monaten auf 21,5 Mio. Euro. Das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere 2. Quartal ist im Wesentlichen dadurch bedingt, dass der Sondereffekt für den Erwerb der GBW im Geschäftsjahr 2013 hinsichtlich der Ankaufsgebühr einmalig war. Insgesamt haben wir unter anderem durch den Ankauf von „Leo I“ für das 1. Halbjahr eine solide Basis für die verbleibenden Monate bis zum Ende des Geschäftsjahres erreicht, denn – wie bereits im Bericht über das 1. Quartal angekündigt – werden uns rund 50% der erwarteten Ergebnisbeiträge des Gesamtjahres aufgrund von vereinnahmten Dividenden und Performance Fees planmäßig im 4. Quartal zufließen.

Neben der weiterhin stabilen Entwicklung unseres operativen Geschäfts ist das Halbjahresergebnis maßgeblich durch eine signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses geprägt. Diese beruht vor allem darauf, dass nunmehr sämtliche zur Zinssicherung eingesetzten Derivate ausgelaufen sind und somit auch keine Aufwendungen aus deren Marktbewertung mehr anfallen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank sowie unserer Einschätzung der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa, die trotz positiver Tendenzen kurz- bis mittelfristig keine deutlichen Zinserhöhungen erwarten lässt, finanzieren wir aktuell ohne Zinssicherung, sodass wir unmittelbar und in vollem Umfang von den derzeitigen niedrigen Zinsen profitieren. Dieser Effekt wird sich auch in den folgenden Quartalen positiv auswirken.

Im Rahmen der Weiterentwicklung von PATRIZIA zu einem europaweit vollstufigen Immobilien-Investmenthaus haben wir uns zum Ziel gesetzt, das von uns verwaltete Immobilienvermögen im laufenden Jahr 2014 um rund 2 Mrd. Euro zu erhöhen. Nachdem wir mit dem Erwerb des Gewerbeimmobilienportfolios „Leo I“ im 1. Quartal davon bereits etwa die Hälfte erreicht haben, befinden wir uns aktuell in der Vorbereitung weiterer Transaktionen.

Einen wichtigen Meilenstein auf diesem Weg haben wir Ende Juli erreicht: Durch die Unterzeichnung des Kaufvertrages über ein rund 5.500 Wohneinheiten umfassendes Portfolio in den Niederlanden mit insgesamt rund 340.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind wir unserem ambitionierten Wachstumsziel erneut einen großen Schritt näher gekommen und haben zugleich auch unseren europaweiten Expansionskurs fortgesetzt. Das breit diversifizierte Portfolio, das wir zum Preis von 578 Mio. Euro erwerben, ist für unser Co-Investment WohnModul I bestimmt, dessen Partner eine namhafte deutsche Pensionskasse ist. Der Abschluss der Transaktion soll bis zum Jahresende erfolgen. Der Kaufvertrag steht auf der Verkäuferseite noch unter dem Genehmigungsvorbehalt verschiedener Gremien.

Insgesamt belief sich das von uns betreute Immobilienvermögen zum 30. Juni 2014 auf 13,3 Mrd. Euro. Angesichts der stabilen Entwicklung während des 1. Halbjahres sind wir weiterhin zuversichtlich, die für 2014 gesetzten Ziele zu erreichen. Wir rechnen unverändert damit, im Gesamtjahr ein operatives Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro zu erzielen.

Ihr PATRIZIA Vorstand



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Arwed Fischer**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

# Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2014

## 1 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Die PATRIZIA Aktie notierte zum Quartalsende bei einem Kurs von 9,70 Euro und liegt damit 26,5% über dem Jahresschlusskurs 2013. Die Höchst- und Tiefkurse (Schlusskurse) bewegten sich im 1. Halbjahr zwischen 7,49 Euro und 9,76 Euro. Das Handelsvolumen von Januar bis Juni lag bei durchschnittlich 101.300 Aktien pro Tag (Gesamtjahr 2013: 162.600 Stück/Tag).

## 2 UNSERE MITARBEITER

Zum 30. Juni 2014 beschäftigte PATRIZIA 727 festangestellte Mitarbeiter (30. Juni 2013: 636 Mitarbeiter; +14,3%). Davon sind 45 Mitarbeiter in den Auslandsniederlassungen tätig, weitere 36 waren als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 57 Mitarbeiter in Teilzeit. Gegenüber dem Jahresende 2013 (712 Mitarbeiter) hat sich der Personalstand um 2,1% erhöht. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Quartalsende 706 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 688 Mitarbeiter). Für das laufende Jahr wird die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland weitgehend stabil bleiben, während im Ausland noch Stellen zu besetzen sind.

## 3 SONSTIGE EREIGNISSE

Die Hauptversammlung am 27. Juni 2014 hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Bilanzgewinn 2013 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und hat eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Juli im Handelsregister eingetragen. Am 16. Juli 2014 wurden die neuen Aktien nach Börsenschluss emittiert, der erste Handelstag folgte am 17. Juli 2014. Das Grundkapital beträgt fortan 69.385.030 Euro und wurde um 6.307.730 Euro erhöht.

Auch alle weiteren zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte wurden mit deutlichen Mehrheiten verabschiedet. Die bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt, zusätzlich wurde Herr Alfred Hoschek als Ersatzmitglied gewählt.

## 4 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 4.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

In der ersten Jahreshälfte 2014 zeigten die europäischen Volkswirtschaften eine solide Entwicklung: Einer der Haupttreiber in Europa war die deutsche Wirtschaft mit einem stabilen Wachstum und einer moderaten Arbeitslosenquote. Die Senkung des europäischen Refinanzierungszinssatzes Anfang Juni durch die EZB auf 0,15% unterstützt die positive Preisdynamik in Wohnimmobilienmärkten und die Investitionen im Gewerbeimmobilienmarkt. Für das laufende Jahr ist von einer gesamtwirtschaftlichen Expansion in Deutschland und der Eurozone auszugehen.

#### **Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Europa**

Wohnimmobilien erfreuen sich europaweit größter Beliebtheit. Das Investitionsvolumen in Deutschland belief sich auf 7,3 Mrd. Euro in der ersten Jahreshälfte 2014 und lag damit knapp 45% über dem Vorjahreswert. Aufgrund von Angebotsverknappung und Preissteigerungen an den Top-Standorten weichen bereits viele Investoren auf attraktive B-Standorte aus. Da das Angebot der Nachfrage in Deutschland weiter hinterher hinkt, ist auch zukünftig mit steigenden Mieten und Kaufpreisen zu rechnen, allerdings mit einer langsameren Dynamik. Der niederländische Wohnimmobilienmarkt hat sich im Laufe des 1. Halbjahres 2014 stabilisiert. Der Transaktionsmarkt zeigte sich deutlich aktiver mit anziehenden Preisen. Die skandinavischen Märkte erwiesen sich nach wie vor als attraktive Investmentstandorte, auch aufgrund der positiven demografischen Entwicklung und großen Markttransparenz. Der Wohnimmobilienmarkt in Großbritannien lag bei vielen ausländischen Investoren im Fokus, da dort die Nachfrage das Angebot in gleich mehreren Segmenten übersteigt.

#### **Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland und Europa**

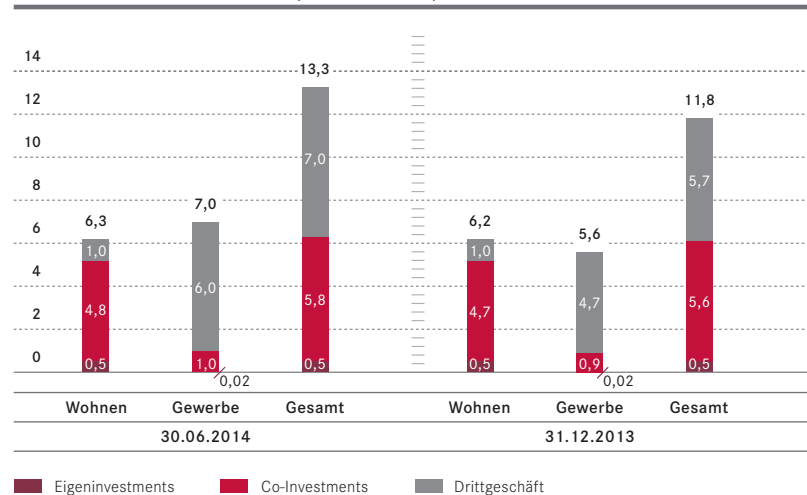
In Deutschland wurden im 1. Halbjahr 2014 für Gewerbeimmobilien 34% mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum investiert. Die begehrtesten Anlageklassen waren Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die hohe Nachfrage nach größeren Einzelhandels- und Büroobjekten aus dem Core-Segment führte zu sinkenden Spitzenrenditen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München. Deutsche Gewerbeimmobilien sind vor allem auch wegen der starken und stabilen Wirtschaftsleistung Deutschlands gefragt und es gibt teilweise eine erhebliche Angebotsverknappung und deutliche Preissteigerungen. Auch bei Gewerbeimmobilien ist eine Tendenz hin zu Investitionen in B-Lagen zu beobachten. Dies gilt ebenso für europäische Metropolen, wobei dort der Anteil an Value-Add-Transaktionen gestiegen ist. In Europa zog das Transaktionsvolumen vor allem aber in den Niederlanden und Schweden an. Diese Märkte befinden sich derzeit stark im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Mit der Stabilisierung der Konjunktur in Europa ist eine dynamische Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte zu erwarten.

## 4.2 GESCHÄFTSVERLAUF IM 1. HALBJAHR 2014

### Assets under Management

Zum Ende des 1. Halbjahres 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 13,3 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung um 1,5 Mrd. Euro bzw. 12,7% (31. Dezember 2013: 11,8 Mrd. Euro). Wir haben uns zum Ziel gesetzt bis Ende 2014 das gemanagte Immobilienvermögen um 2 Mrd. Euro zu steigern. Nahezu die gesamten Assets under Management sind 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

	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	2013
	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 31.12.2013
<b>Einheiten aus dem Eigenbestand<sup>1</sup></b>	152	182	389	442	1.714
Einheiten aus der Privatisierung	141	152	297	384	746
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>	2.645	2.547	2.740	2.626	2.640
Einheiten aus den Blockverkäufen	11	30	92	58	968
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>	2.664	2.534	1.432	1.931	1.618
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m <sup>2</sup>	7,44	7,62	7,49	7,64	7,64
<b>Co-Investments<sup>2</sup></b>	266	176	462	482	1.054
Einheiten aus der Privatisierung <sup>3</sup>	201	176	397	311	743
Einheiten aus den Blockverkäufen	65	0	65	171	311
<b>Dienstleistung<sup>2</sup></b>	140	65	179	183	668
Einheiten aus der Privatisierung	5	2	6	2	6
Einheiten aus den Blockverkäufen	135	63	173	181	662
<b>GESAMT</b>	<b>558</b>	<b>423</b>	<b>1.030</b>	<b>1.107</b>	<b>3.436</b>

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

<sup>2</sup> Beurkundungen (Verkaufsprovisionen werden mit Beurkundung fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

<sup>3</sup> Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen; 2. Quartal 2014: 53 Einheiten; 1. Halbjahr 2014: 101 Einheiten

## EIGENINVESTMENTS

## Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufe

Im 2. Quartal 2014 setzten sich die Verkäufe regional wie folgt zusammen:

## WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 2. QUARTAL 2014

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
München	107	0	107	70,4	8.238	0	8.238	72,7
Hamburg	2	0	2	1,3	156	0	156	1,4
Köln/Düsseldorf	20	11	31	20,4	1.207	563	1.770	15,6
Berlin	12	0	12	7,9	1.161	0	1.161	10,3
<b>GESAMT</b>	<b>141<sup>1</sup></b>	<b>11<sup>2</sup></b>	<b>152</b>	<b>100</b>	<b>10.762</b>	<b>563</b>	<b>11.325</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Davon wurden 90 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

<sup>2</sup> Davon wurden keine Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Der Bereich **Wohnungsprivatisierung** veräußerte im 2. Quartal 2014 insgesamt 141 Einheiten aus dem Eigenbestand, 7,2% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (152 Einheiten). Private Kapitalanleger bildeten mit 77% die mit Abstand größte Käufergruppe; auf Selbstnutzer entfielen mit 20% und auf die Mieter mit 3% deutlich geringere Anteile.

Im Bereich **Blockverkäufe** wurde lediglich eine Transaktion in Köln/Düsseldorf mit 11 Einheiten ergebniswirksam verbucht.

Unter Berücksichtigung der im 2. Quartal 2014 erfolgten **Abverkäufe** von insgesamt 152 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

## PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. JUNI 2014 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	383	647	1.030	28,0	34.031	62.042	96.073	35,8
Leipzig	0	828	828	22,5	0	47.874	47.874	17,8
Frankfurt/Main	146	580	726	19,7	10.009	35.958	45.967	17,1
Hamburg	34	512	546	14,9	2.259	32.637	34.896	13,0
München	382	10	392	10,7	31.769	817	32.586	12,1
Hannover	0	106	106	2,9	0	7.604	7.604	2,9
Berlin	8	40	48	1,3	842	2.720	3.562	1,3
<b>GESAMT</b>	<b>953</b>	<b>2.723</b>	<b>3.676</b>	<b>100</b>	<b>78.910</b>	<b>189.652</b>	<b>268.562</b>	<b>100</b>

## 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. Im 1. Halbjahr 2014 haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

## DRITTGESCHÄFT

## PATRIZIA WohnInvest KAG mbH

Im 2. Quartal 2014 gingen Objekte mit einem Verkehrswert von 12,5 Mio. Euro in die Fonds über. Zusätzlich wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von 11,6 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert.

## PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH

In die Fonds der PATRIZIA GewerbelInvest KAG sind im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Verkehrswert von 186,5 Mio. Euro übergegangen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen mit 119,4 Mio. Euro um Immobilienankäufe außerhalb von Deutschland.

## PATRIZIA FONDS ZUM 30. JUNI 2014

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH	2.026	1.055	946 <sup>1</sup>	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	8.741	4.314	5.418	17
Poolfonds <sup>2</sup>	5.270	2.424	3.388	9
Individualfonds <sup>3</sup>	1.471	789	590	6
Labelfonds <sup>4</sup>	2.000	1.101	1.440	2
<b>PATRIZIA GESAMT</b>	<b>10.767</b>	<b>5.369</b>	<b>6.364</b>	<b>24</b>

<sup>1</sup> Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

<sup>2</sup> Zukünftig sind unter dem Begriff der Poolfonds die Bausteinfonds enthalten. In den POOLFONDS sind mehrere Investoren zwecks gemeinschaftlicher Anlage beteiligt.

<sup>3</sup> In den INDIVIDUALFONDS ist ein Investor beteiligt.

<sup>4</sup> In den LABELFONDS stellt PATRIZIA nur die KAG-Plattform und kümmert sich um die Administration.

## AIFMD-Umsetzung bei PATRIZIA

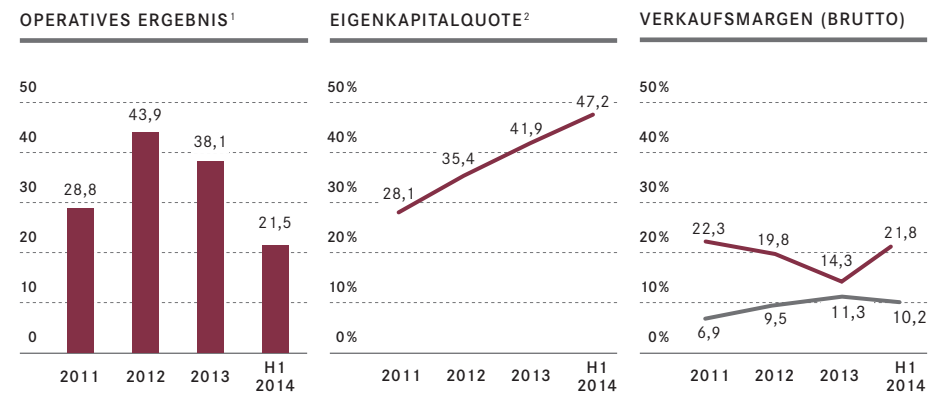
Die PATRIZIA Immobilien AG hat im vergangenen Jahr ein konzernweites und länderübergreifendes Projekt zur Umsetzung der AIFMD aufgesetzt. Hierbei wurden u. a. die Plattformen identifiziert, die eine Lizenz benötigen.

**Deutschland:** Mitte Februar 2014 wurden die Lizenzanträge für die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH in Deutschland eingereicht. Diese beiden Anträge befinden sich derzeit in Bearbeitung, die Lizenzen erwarten wir zeitnah.

**Ausland:** Im Dezember 2013 wurde der Lizenzantrag für die PATRIZIA Fund Management A/S (Lizenzplattform in Dänemark) eingereicht, die Lizenz ist erteilt. Der Lizenzantrag für Luxemburg wurde mittlerweile ebenfalls eingereicht und befindet sich in Bearbeitung.

## 4.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE IM 1. HALBJAHR 2014

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN



<sup>1</sup> Operatives Ergebnis in Mio. Euro

<sup>2</sup> Eigenkapitalquote für 2011-2013 jeweils zum 31. Dezember; für 2014 zum 30. Juni

## ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

## KONZERNUMSATZ

	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
	01.04. – 30.06.2014 in TEUR	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2014 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung <sup>1</sup>	8.354	11.768	17.046	30.375
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen <sup>1</sup>	1.500	200	1.500	200
Mieterlöse	5.572	8.083	11.586	16.587
Erlöse aus Co-Investments	6.965	14.784	11.527	17.681
Erlöse aus Drittgeschäft	12.286	10.238	37.504	19.115
Sonstiges <sup>2</sup>	2.924	2.587	5.486	5.803
<b>GESAMT</b>	<b>37.601</b>	<b>47.660</b>	<b>84.649</b>	<b>89.761</b>

<sup>1</sup> Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Konzernumsatz** des 1. Halbjahres 2014 reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,7% auf 84,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 89,8 Mio. Euro). Dies liegt unter anderem daran, dass im Vorjahr die Ankaufgebühren aus dem Erwerb der GBW einmalig vereinnahmt wurde. Die Umsatzerlöse aus Management Services beliefen sich nach sechs Monaten auf 49,0 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 36,8 Mio. Euro). 57,9% des gesamten Konzernumsatzes resultieren nach Ablauf des 1. Halbjahres aus dem Service-Bereich. In der Vergangenheit war der Konzernumsatz vor allem von Verkaufsumsätzen geprägt. Die Mieterlöse beliefen sich im 1. Halbjahr auf 11,6 Mio. Euro. Im Zusammenhang mit den geplanten Abverkäufen des eigenen Bestands werden diese weiter abnehmen.

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse bei PATRIZIA nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufserlöse der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position **Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** ausgewiesen. Im 1. Halbjahr hinterließen Kaufpreiseingänge von 54,2 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 58,7 Mio. Euro) nach Abzug der Buchwerte über 48,7 Mio. Euro einen Ertrag in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Bruttomarge: 10,2%). 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. Die **Verkaufserlöse aus Vorräten** verringerten sich von Januar bis Juni auf 18,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 30,6 Mio. Euro, –39,3%). Dies ist darin begründet, dass weniger Einheiten verkauft wurden, wenn auch zu besseren Preisen.

#### KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
	01.04. – 30.06.2014 in TEUR	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2014 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>	<b>9.854</b>	<b>11.968</b>	<b>18.546</b>	<b>30.575</b>
Privatisierung	8.354	11.768	17.046	30.375
Blockverkäufe	1.500	200	1.500	200
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>1</sup></b>	<b>21.437</b>	<b>24.017</b>	<b>54.181</b>	<b>58.746</b>
Privatisierung	21.437	18.140	47.181	48.519
Blockverkäufe	0	5.877	7.000	10.227
<b>GESAMT</b>	<b>31.291</b>	<b>35.985</b>	<b>72.727</b>	<b>89.321</b>

<sup>1</sup> Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen. In die Gewinn- und Verlustrechnung fließt stattdessen der Rohertrag ein.

Die **Bestandsveränderungen** beliefen sich im 1. Halbjahr 2014 auf 5,2 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: –11,8 Mio. Euro). Bestandszugänge in Höhe von 19,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 11,4 Mio. Euro) überwogen u. a. wegen der Aktivierungen von Neubaumaßnahmen die Bestandsabgänge von 14,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 23,3 Mio. Euro). Bezogen auf den Buchwert wurde beim Verkauf der Vorräte eine Bruttomarge von 21,8% erzielt (1. Halbjahr 2013: 23,9%). Isoliert für das 2. Quartal beträgt die Bruttomarge 20,8%.

Der **Materialaufwand** erhöhte sich von Januar bis Juni auf 26,4 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 23,8 Mio. Euro, +11,0%). 16,6 Mio. Euro sind den PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen zuzurechnen. Auf die Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entfielen weitere 4,6 Mio. Euro, der übrige Materialaufwand (5,2 Mio. Euro) ergibt sich aus den Nebenkosten.

Der **Personalaufwand** verzeichnete einen Anstieg um 19,0% auf 35,4 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 29,7 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres erfolgten Neueinstellungen sowie marktgerechte Gehaltsanpassungen. Aber auch höhere Rückstellungen für die langfristige variable Vergütung der ersten und zweiten Managementebene aufgrund des gegenüber dem Vorjahr höheren Aktienkurses tragen zur Steigerung des Personalaufwands bei. Diese wurden im 2. Quartal 2014 nochmals angepasst.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** des 1. Halbjahres von in Summe 24,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 25,7 Mio. Euro, –4,2%) sind Vertriebsaufwendungen von 4,8 Mio. Euro enthalten, des Weiteren Verwaltungsaufwendungen von 6,8 Mio. Euro, Betriebsaufwendungen von 6,2 Mio. Euro sowie übrige Aufwendungen von 6,8 Mio. Euro.

Das **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** der ersten sechs Monate 2014 betrug 9,5 Mio. Euro und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um 21,1% (1. Halbjahr 2013: 7,8 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 Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Zum 30. Juni 2014 sind auch die letzten zur Zinssicherung eingesetzten Derivate ausgelaufen, sodass sich der Aufwand für Zinssicherungen im 1. Halbjahr 2014 um 6,9 Mio. Euro verringert hat – mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Finanzierungskosten (Zins plus Marge). Diese lagen im 1. Halbjahr 2014 bei durchschnittlich 4,19% (1. Halbjahr 2013: 6,28%; Gesamtjahr 2013: 7,06%). Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzung der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherung vorgenommen. PATRIZIA profitiert dabei von den derzeit niedrigen Zinsen. Auch in den kommenden Quartalen wird sich dieser Effekt positiv auswirken.



Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** (zahlungswirksamer Zinsaufwand für Bankdarlehen plus Aufwand für Zinssicherung) verbesserte sich in den ersten sechs Monaten auf -7,4 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: -15,6 Mio. Euro; +52,8%). Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 12 im Konzernzwischenanhang dargestellt.

#### MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSTRUMENTE

	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	2013
	01.04. – 30.06.2014 in TEUR	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2014 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 31.12.2013 in TEUR
Wertänderung Derivate	742	4.874	2.819	9.768	19.525

Die **Erträge aus Beteiligungen** beliefen sich im 1. Halbjahr 2014 auf 8,3 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 15,8 Mio. Euro) und beinhalten die quartalsweise anteilige Vorabgewinnausschüttung der Co-Investments Südewo über 3,6 Mio. Euro und der GBW über 4,7 Mio. Euro. Seit dem 1. Januar 2014 werden die Vorabgewinnausschüttungen monatsgenau abgegrenzt, um die Transparenz der Gewinn-und-Verlust-Rechnung weiter zu erhöhen. Das Co-Investment WohnModul I lieferte von Januar bis Juni ein **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** von 1,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 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)** betrug nach sechs Monaten 15,2 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 17,8 Mio. Euro).

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum operativen Ergebnis erfolgt über die Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile. Dazu werden im Finanzergebnis die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte sowie das Währungsergebnis eliminiert und Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge nicht berücksichtigt. Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen im 1. Halbjahr 2014 und 2013 nicht an. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** von 21,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 18,1 Mio. Euro). Nach sechs Monaten verantwortet das Segment Management Services 59% des operativen Ergebnisses (1. Halbjahr 2013: 72%; 2013: 77%). Im Vorjahr führte die einmalig vereinnahmte Ankaufgebühr aus der GBW AG noch zu einem deutlich höheren Anteil.

#### HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	2013
	01.04. – 30.06.2014 in TEUR	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2014 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 31.12.2013 in TEUR
<b>EBIT</b>	<b>-1.097</b>	<b>5.326</b>	<b>9.486</b>	<b>7.835</b>	<b>18.749</b>
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge <sup>1</sup>	621	650	1.241	1.142	2.566
Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-17
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.560	3.154	7.807	8.978	15.063
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>3.084</b>	<b>9.130</b>	<b>18.534</b>	<b>17.955</b>	<b>36.361</b>
Erträge aus Beteiligungen	4.168	9.305	8.334	15.833	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	782	0	1.566	0	658
Finanzergebnis	-2.142	-3.074	-4.595	-5.881	-11.904
Wertänderung Derivate	-742	-4.874	-2.819	-9.768	-19.525
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	31	0	433
Währungsergebnis	308	0	399	0	-26
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>5.458</b>	<b>10.487</b>	<b>21.450</b>	<b>18.139</b>	<b>38.119</b>

<sup>1</sup> Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind

Der **Periodenüberschuss** gemäß IFRS belief sich im 1. Halbjahr 2014 auf 15,3 Mio. Euro (1. Halbjahr 2013: 17,7 Mio. Euro). Nach sechs Monaten ergibt sich ein **Ergebnis je Aktie** von 0,24 Euro (1. Halbjahr 2013: 0,28 Euro), wovon 0,05 Euro auf das 2. Quartal 2014 entfallen (2. Quartal 2013: 0,20 Euro).

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

#### ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GEWINN-UND-VERLUST-POSITIONEN

	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013	2013
	01.04. – 30.06.2014 in TEUR	01.04. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 30.06.2014 in TEUR	01.01. – 30.06.2013 in TEUR	01.01. – 31.12.2013 in TEUR
Umsatz	37.601	47.660	84.649	89.761	217.398
Gesamtleistung	43.798	50.730	99.199	89.791	207.878
EBITDA	586	6.706	12.753	10.530	24.856
EBIT	-1.097	5.326	9.486	7.835	18.749
EBT	2.019	11.557	15.190	17.787	39.599
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	5.458	10.487	21.450	18.139	38.119
Periodenüberschuss	3.271	12.550	15.311	17.746	37.168

<sup>1</sup> 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

	30.06.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	826.850	892.715	-7,4
Eigenkapital (inkl. nicht- kontrollierende Gesellschafter)	390.126	374.481	4,2
Eigenkapitalquote	47,2%	41,9%	5,3 PP
Bankdarlehen	238.534	321.634	-25,8
- Liquide Mittel	119.589	105.536	13,3
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	0
= Nettoverschuldung	195.945	293.098	-33,1
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	496.890	538.920	-7,8
Loan to Value <sup>2</sup>	48,0%	59,7%	-11,7 PP
Net Gearing <sup>3</sup>	50,4%	78,6%	-28,2 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität <sup>4</sup>	11,2%	10,7%	0,5 PP

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

<sup>4</sup> Verhältnis aus operativem Ergebnis und durchschnittlichem Eigenkapital

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanzsumme** reduzierte sich von 892,7 Mio. Euro auf 826,9 Mio. Euro. Der Baufortschritt in den Projektentwicklungen (Frankfurt am Main, VERO/F40; Köln, Friedrich-Karl-Terrassen) führte zu einem Anstieg der **Vorräte** auf 314,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkte der Abverkauf der in den Vorräten geführten Bestände. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** verringerten sich im Zuge der Verkäufe um 20,6% auf 182,5 Mio. Euro. Die Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entspricht dem Buchwert des gesamten Immobilienvermögens zum 30. Juni 2014 in Höhe von 496,9 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 538,9 Mio. Euro).

Die **Bankdarlehen** verringerten sich um 25,8% auf 238,5 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 321,6 Mio. Euro). Anfang April 2014 wurde die kurzfristige Zwischenfinanzierung zur vorübergehenden Übernahme von Anteilsscheinen am Sondervermögen „PATRIZIA Res Publica Hessen II“ über 64,4 Mio. Euro in voller Höhe zurückgeführt. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 10.1 dargestellt.

Die **liquiden Mittel** erhöhten sich um 13,3% auf 119,6 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 105,5 Mio. Euro). Aus der kurzfristigen Übernahme der Anteilsscheine am Sondervermögen „Leo I“ wurden 20,5 Mio. Euro wieder freigesetzt. Die **Eigenkapitalquote** des Konzerns stieg gegenüber dem Geschäftsjahresende 2013 um 5,3 Prozentpunkte auf 47,2% (31. Dezember 2013: 41,9%). Bis Ende 2015 soll die Zielgröße 80–90% erreichen.

#### PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 30. JUNI 2014

	Assets under Management in Mio. Euro	Investmentkapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
<b>Eigeninvestments</b>	<b>7.520</b>	<b>283,8</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte <sup>1</sup>	497	242,6	100
Operative Gesellschaften <sup>2</sup>	7.023	41,2	100
<b>Co-Investments</b>	<b>5.773</b>	<b>116,1</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>4.806</b>	<b>92,1</b>	
GBW AG	2.720	54,7	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.529	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	514	20,4	9,1
Sonstige	43	2,0	10
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>584</b>	<b>15,8</b>	
PATRoffice	340	7,8	6,3
sono west	58	2,9	30
Deikon	186	5,1	5,1
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>383</b>	<b>8,2</b>	
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	61	4,0	10
Winnersh Holdings LP (UK)	322	4,2	5
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>13.293</b>	<b>399,9</b>	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	67,2	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>13.293</b>	<b>467,1</b>	
Davon Fremdkapital (Schuldscheinanleihen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	390,1	-

<sup>1</sup> Inkl. Projektentwicklungen

<sup>2</sup> Inkl. PATRIZIA Wohninvest KAG mbH, PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH, PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH, PATRIZIA France, PATRIZIA Netherlands, PATRIZIA Nordics, PATRIZIA UK

#### 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. Halbjahr 2014 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 21,8% bzw. 10,2% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der gesamte Dienstleistungsbereich, der mit 59% den größten Anteil des operativen Ergebnisses der ersten sechs Monate erwirtschaftete, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein, weshalb der NAV nicht den Wert der Gesellschaft widerspiegelt. Aus Vergleichsgründen weisen wir den NAV noch solange aus, wie wir erhebliches Immobilienvermögen auf der Bilanz haben.

#### BERECHNUNG DES NAV

	30.06.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	182.509	229.717
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	20.406	18.295
Beteiligungen	80.473	80.074
Vorräte <sup>2</sup>	314.381	309.203
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	40.348	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	119.589	105.536
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten	-77.000 <sup>3</sup>	-77.000 <sup>3</sup>
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-82.384	-75.759
Abzgl. Bankdarlehen	-238.534	-321.634
<b>NAV</b>	<b>359.788</b>	<b>350.694</b>
Aktien (Stück)	63.077.300	63.077.300
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>5,70</b>	<b>5,56</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) 1. Halbjahr 2014: 10,2%; 2. Quartal 2014: 9,6%

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 1. Halbjahr 2014: 21,8%; 2. Quartal 2014: 20,8%

<sup>3</sup> Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

## 5 NACHTRAGSBERICHT

### CO-INVESTMENTS

Ende Juli haben wir einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Portfolios mit rund 5.500 in den Niederlanden gelegenen Wohnungen unterzeichnet. Das breit diversifizierte Portfolio umfasst insgesamt 340.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Verkäufer ist die niederländische Wohnungsbaugesellschaft Vestia. Der Kaufpreis beträgt 578 Mio. Euro. PATRIZIA erwirbt dieses niederländische Portfolio für das Co-Investment WohnModul I, dessen Partner eine namhafte deutsche Pensionskasse ist und übernimmt in diesem Zusammenhang das Fonds- und Asset Management. Der Abschluss der Transaktion soll bis zum Jahresende erfolgen. Der Kaufvertrag steht auf der Verkäuferseite noch unter dem Genehmigungsvorbehalt verschiedener Gremien.

## 6 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.

## 7 PROGNOSEBERICHT

Sowohl durch den Ankauf von „Leo I“ als auch mit dem Erwerb des niederländischen Portfolios hat PATRIZIA eine solide Basis für die verbleibenden Monate bis zum Ende des Geschäftsjahres erreicht. Wie bereits angekündigt fließen rund 50 % der für 2014 erwarteten Ergebnisbeiträge aufgrund von vereinnahmten Dividenden und Performance Fees planmäßig erst im 4. Quartal zu. Für das Geschäftsjahr 2014 hält der PATRIZIA Vorstand unverändert an dem ausgegebenen operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro fest.

Ebenfalls bestätigen wir die ausgegebene Prognose hinsichtlich des Anstiegs der Assets unter Management um 2 Mrd. Euro bis zum Geschäftsjahresende sowie eine Eigenkapitalrendite (bezogen auf das realisierte operative Ergebnis) von rund 13%. Nach wie vor erwartet der PATRIZIA Vorstand eine Reduzierung der Verschuldung auf 180 Mio. Euro zum Jahresende, wovon rund 100 Mio. Euro den Bankdarlehen und knapp 80 Mio. Euro den Schuldscheindarlehen zuzurechnen sind.

PATRIZIA setzt ihren europäischen Expansionskurs konsequent fort und befindet sich auf gutem Weg, die Ergebnis- und Wachstumsprognose für 2014 zu erfüllen. Weitere Ausführungen können dem Prognosebericht innerhalb des Geschäftsberichts 2013 auf den Seiten 59 ff. entnommen werden.

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 30. JUNI 2014

## AKTIVA

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	40.661	41.904
Software	9.022	8.698
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	182.509	229.717
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.632	4.765
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	20.406	18.295
Beteiligungen	80.473	80.074
Ausleihungen	6.366	5.814
Langfristige Steueransprüche	159	159
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>344.838</b>	<b>390.036</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	314.381	309.203
Wertpapiere	86	96
Kurzfristige Steueransprüche	7.608	5.582
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	40.348	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	119.589	105.536
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>482.012</b>	<b>502.679</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>826.850</b>	<b>892.715</b>

## PASSIVA

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	63.077	63.077
Kapitalrücklage	204.894	204.897
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.255	1.398
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	-31
Währungsumrechnungsdifferenz	806	500
Konzernbilanzgewinn	119.589	104.135
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>390.126</b>	<b>374.481</b>
<b>B. Schulden</b>		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	21.050	22.933
Pensionsverpflichtungen	534	534
Langfristige Verbindlichkeiten	80.633	80.849
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>102.217</b>	<b>104.316</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	238.534	321.634
Kurzfristige Finanzderivate	0	2.819
Sonstige Rückstellungen	1.688	1.719
Kurzfristige Verbindlichkeiten	82.384	75.759
Steuerschulden	11.901	11.987
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>334.507</b>	<b>413.918</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>826.850</b>	<b>892.715</b>

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 30. JUNI 2014

in TEUR	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Umsatzerlöse	37.601	47.660	84.649	89.761
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	2.067	3.782	5.512	8.060
Bestandsveränderungen	1.494	-2.432	5.178	-11.834
Sonstige betriebliche Erträge	2.636	1.720	3.860	3.804
<b>Gesamtleistung</b>	<b>43.798</b>	<b>50.730</b>	<b>99.199</b>	<b>89.791</b>
Materialaufwand	-11.625	-12.892	-26.415	-23.801
Personalaufwand	-17.853	-15.157	-35.396	-29.742
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.734	-15.975	-24.635	-25.718
<b>EBITDA</b>	<b>586</b>	<b>6.706</b>	<b>12.753</b>	<b>10.530</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.683	-1.380	-3.267	-2.695
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>-1.097</b>	<b>5.326</b>	<b>9.486</b>	<b>7.835</b>
Erträge aus Beteiligungen	4.168	9.305	8.334	15.833
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	782	0	1.566	0
Finanzerträge	996	5.122	3.418	10.095
Finanzaufwendungen	-3.138	-8.196	-8.013	-15.976
Währungsergebnis	308	0	399	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>2.019</b>	<b>11.557</b>	<b>15.190</b>	<b>17.787</b>
Ertragsteuern	1.252	993	121	-41
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>3.271</b>	<b>12.550</b>	<b>15.311</b>	<b>17.746</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,05	0,20	0,24	0,28
<b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	3.344	12.578	15.454	17.815
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-73	-28	-143	-69
	<b>3.271</b>	<b>12.550</b>	<b>15.311</b>	<b>17.746</b>

## Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 30. JUNI 2014

in TEUR	2. Quartal 2014	2. Quartal 2013	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>3.271</b>	<b>12.550</b>	<b>15.311</b>	<b>17.746</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Perioden- ergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	271	0	306	0
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	121	0	212
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	31	0
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>3.542</b>	<b>12.671</b>	<b>15.648</b>	<b>17.958</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	3.615	12.699	15.791	18.027
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-73	-28	-143	-69
	<b>3.542</b>	<b>12.671</b>	<b>15.648</b>	<b>17.958</b>

## Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 30. JUNI 2014

in TEUR	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Periodenüberschuss	15.311	17.746
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	-121	41
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	8.013	15.976
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-3.419	-10.177
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.267	2.695
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.512	-8.060
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-3.469	336
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	34.720	63.873
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.589	97.803
Gezahlte Zinsen	-7.392	-15.342
Erhaltene Zinsen	310	256
Ertragsteuerzahlungen	-1.476	-2.368
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>47.821</b>	<b>162.779</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-2.205	-3.417
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	54.181	58.746
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.461	-3.154
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-199	-55.985
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-545	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-436	0
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>49.335</b>	<b>-3.810</b>
Darlehensaufnahmen	132.865	77.000
Darlehensstilgungen	-215.965	-162.536
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-3	0
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-83.103</b>	<b>-85.536</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>14.053</b>	<b>73.433</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	105.536	38.135
Finanzmittelfonds 30.06.	119.589	111.568

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 30. JUNI 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Gewinn- rück- lagen (gesetzl. Rück- lage)	Wäh- rungs- umrech- nungs- differenz	Konzern- bilanz- gewinn	davon ent- fallen auf die Gesell- schafter des Mut- terunter- nehmens	davon ent- fallen auf nicht-kon- trollieren- de Gesell- schafter	Summe
<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>57.343</b>	<b>210.644</b>	<b>-469</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>66.808</b>	<b>334.831</b>	<b>1.556</b>	<b>336.387</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			212				212		212
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter								1	1
Periodenergebnis						17.815	17.815	-69	17.746
Vollständiges Gesamtergebnis für das 1. Halbjahr			212				18.027	-69	17.958
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>57.343</b>	<b>210.644</b>	<b>-257</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>84.623</b>	<b>352.858</b>	<b>1.488</b>	<b>354.346</b>
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>63.077</b>	<b>204.897</b>	<b>-31</b>	<b>505</b>	<b>500</b>	<b>104.135</b>	<b>373.083</b>	<b>1.398</b>	<b>374.481</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		306		337		337
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-3					-3		-3
Periodenergebnis						15.454	15.454	-143	15.311
Vollständiges Gesamtergebnis für das 1. Halbjahr			31				15.791	-143	15.648
<b>STAND 30.06.2014</b>	<b>63.077</b>	<b>204.894</b>	<b>0</b>	<b>505</b>	<b>806</b>	<b>119.589</b>	<b>388.871</b>	<b>1.255</b>	<b>390.126</b>

# Konzernzwischenanhang

ZUM 30. JUNI 2014 (1. HALBJAHR 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 13,3 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. Halbjahr 2014 (1. Januar 2014 bis 30. Juni 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 30. Juni 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 sechs 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 69 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Durch die 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 UND UNTERNEHMENSGRÜNDUNGEN

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. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Finnland.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 28. Mai 2014 die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH, Augsburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 TEUR. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Beratungs- und Dienstleistungen aller Art im Bereich und im Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere gegenüber institutionellen Kunden.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 2. Juni 2014 die PATRIZIA Netherlands B. V., Amsterdam, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 EUR. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in den Niederlanden.

#### 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. Halbjahr 2014 beträgt 1.566 TEUR (1. Halbjahr 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. Halbjahr 2014 beträgt 8.334 TEUR (1. Halbjahr 2013: 15.833 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 30. Juni 2014 verbesserte sich auf 390,1 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 374,5 Mio. Euro).

## 9 WERTPAPIERE

Zum Stichtag hat die PATRIZIA Immobilien AG sämtliche Anteilsscheine am Sondervermögen PATRIZIA Res Publica Hessen II in voller Höhe an Investoren weiterveräußert.

## 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 Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hatte der Konzern Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, welche zum Stichtag 30.06.2014 vollständig ausgelaufen sind. Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Grundsätzlich erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

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

Im Zusammenhang mit der vorübergehenden Übernahme von Anteilsscheinen am Sondervermögen PATRIZIA Res Publica Hessen II war in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag 31.03.2014 ein Bridge Loan in Höhe von 64.400 TEUR enthalten, was zu einer Erhöhung dieser Bilanzposition führte. Anfang April 2014 erfolgte die Rückführung dieser Zwischenfinanzierung in voller Höhe.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

### BANKDARLEHEN

in TEUR	30.06.2014	31.03.2014	31.12.2013
bis zu 1 Jahr	38.392	288.923	284.857
mehr als 1 bis 2 Jahre	106.415	36.671	36.777
mehr als 2 bis 5 Jahre	93.727	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>238.534</b>	<b>325.594</b>	<b>321.634</b>

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum					
	30.06.2014		31.03.2014		31.12.2013	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2014	24.590	10,3	288.923	88,7	284.857	88,6
2015	51.751	21,7	36.671	11,3	36.777	11,4
2016	162.193	68,0	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>238.534</b>	<b>100</b>	<b>325.594</b>	<b>100</b>	<b>321.634</b>	<b>100</b>

### FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 30.06.2014	
		in TEUR	in %
2014	Q3	374	0,2
	Q4	24.216	10,1
2015	Q1	13.802	5,8
	Q3	2.241	0,9
2016	Q4	35.709	15,0
	Q2	68.465	28,7
	Q4	93.727	39,3
<b>GESAMT</b>		<b>238.534</b>	<b>100</b>

## 10.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind zum 30. Juni 2014 Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR enthalten.

## 11 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.

## 12 FINANZERGEBNIS

in TEUR	2. Quartal	2. Quartal	1. Halbjahr	1. Halbjahr	2013
	2014	2013	2014	2013	2013
	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 31.12.2013
Zinsen auf Bankeinlagen	37	171	222	247	326
Wertänderungen Derivate	741	4.874	2.819	9.768	19.525
Übrige Zinsen	218	77	377	80	669
<b>Finanzerträge</b>	<b>996</b>	<b>5.122</b>	<b>3.418</b>	<b>10.095</b>	<b>20.520</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-1.291	-2.158	-2.729	-4.484	-8.104
Aufwand für Zinssicherungen	-736	-4.979	-2.822	-9.997	-19.771
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	-31	0	-433
Übrige Finanzaufwendungen	-1.111	-1.059	-2.431	-1.495	-4.116
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-3.138</b>	<b>-8.196</b>	<b>-8.013</b>	<b>-15.976</b>	<b>-32.424</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-2.142</b>	<b>-3.074</b>	<b>-4.595</b>	<b>-5.881</b>	<b>-11.904</b>
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-2.883	-7.948	-7.383	-15.649	-30.996

## 13 ERGEBNIS JE AKTIE

	2. Quartal	2. Quartal	1. Halbjahr	1. Halbjahr	2013
	2014	2013	2014	2013	2013
	01.04. – 30.06.2014	01.04. – 30.06.2013	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	01.01. – 31.12.2013
Periodenergebnis (in TEUR)	3.271	12.550	15.311	17.746	37.326
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	63.077.300	57.343.000	63.077.300	57.343.000	63.077.300
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	63.077.300	63.077.300	63.077.300	63.077.300	63.077.300
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)</b>	<b>0,05</b>	<b>0,20</b>	<b>0,24</b>	<b>0,28</b>	<b>0,59</b>

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 3.700 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 konzernerzogenen 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.

## 2. QUARTAL 2014 (1. APRIL – 30. JUNI 2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>18.348</b>	<b>16.558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.906</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	8.354	0			8.354
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.500	0			1.500
Mieterlöse	5.572	0			5.572
Erlöse aus Dienstleistungen	0	16.558			16.558
Co-Investments		4.634			4.634
Drittgeschäft		11.924			11.924
Sonstiges	2.922	0			2.922
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>27</b>	<b>3.169</b>	<b>0</b>	<b>-2.841</b>	<b>355</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		2.582			2.582
Co-Investments		2.314			2.314
Drittgeschäft		268			268
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>660</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>660</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>113</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.080</b>	<b>0</b>	<b>5.080</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-809</b>	<b>0</b>	<b>-5.286</b>	<b>-6.095</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>18.348</b>	<b>19.140</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>37.601</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	8.354	0	0		8.354
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.500	0	0		1.500
Mieterlöse	5.572	0	0		5.572
Erlöse aus Dienstleistungen	0	19.140	111		19.251
Co-Investments		6.948	17		6.965
Drittgeschäft		12.192	94		12.286
Sonstiges	2.922	0	2		2.924
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>27</b>	<b>3.020</b>	<b>5.080</b>	<b>-8.127</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
<b>Finanzerträge</b>	<b>-2.614</b>	<b>-197</b>	<b>670</b>	<b>0</b>	<b>-2.142</b>
Deutschland	1.180	270	0	-159	1.290
Ausland <sup>1</sup>	1.280	41	0	0	1.321
Corporate	0	0	1.966	0	1.966
Konsolidierung	-1.214	-5	0	-2.362	-3.581
<b>Konzern</b>	<b>1.246</b>	<b>306</b>	<b>1.965</b>	<b>-2.521</b>	<b>996</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-4.912	-467	0	159	-5.220
Ausland <sup>1</sup>	-162	-40	0	0	-202
Corporate	0	0	-1.296	0	-1.296
Konsolidierung	1.214	5	0	2.362	3.580
<b>Konzern</b>	<b>-3.861</b>	<b>-503</b>	<b>-1.296</b>	<b>2.521</b>	<b>-3.138</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	1.736	2.841	0	-150	4.427
Ausland <sup>1</sup>	990	-488	0	0	502
Corporate	0	0	-2.931	0	-2.931
Konsolidierung	0	0	0	21	21
<b>Konzern</b>	<b>2.726</b>	<b>2.352</b>	<b>-2.931</b>	<b>-129</b>	<b>2.019</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>2.818</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.310</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	742	-492	0	0	250
Marktbewertungserträge Derivate	742	0			742
Abschreibung Fondsverträge	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	3.560	0	0	0	3.560
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-129			-129
Abschreibung Fondsverträge		-129			-129
<b>Konzern</b>	<b>2.818</b>	<b>621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.439</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	4.554	3.333	0	-150	7.738
Ausland <sup>1</sup>	990	-359	0	0	630
Corporate	0	0	-2.931	0	-2.931
Konsolidierung	0	0	0	21	21
<b>Konzern</b>	<b>5.544</b>	<b>2.974</b>	<b>-2.931</b>	<b>-129</b>	<b>5.458</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## 2. QUARTAL 2013 (1. APRIL – 30. JUNI 2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>22.637</b>	<b>24.173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.809</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	11.768	0			11.768
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0			200
Mieterlöse	8.082	0			8.082
Erlöse aus Dienstleistungen	0	24.172			24.172
Co-Investments		14.762			14.762
Drittgeschäft		9.411			9.411
Sonstiges	2.587	0			2.587
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>57</b>	<b>6.753</b>	<b>0</b>	<b>-6.810</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>827</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>827</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		827			827
Co-Investments		0			0
Drittgeschäft		827			827
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>512</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.321</b>	<b>-3.321</b>	<b>0</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-512</b>	<b>-3.321</b>	<b>3.321</b>	<b>-512</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>22.637</b>	<b>25.000</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>47.660</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	11.768	0	0		11.768
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0	0		200
Mieterlöse	8.083	0	0		8.083
Erlöse aus Dienstleistungen	0	25.000	22		25.022
Co-Investments		14.762	22		14.784
Drittgeschäft		10.238	0		10.238
Sonstiges	2.587	0	0		2.587
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>57</b>	<b>6.753</b>	<b>0</b>	<b>-6.810</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
<b>Finanzerträge</b>	<b>-3.553</b>	<b>-240</b>	<b>738</b>	<b>-19</b>	<b>-3.074</b>
Deutschland	5.748	341	0	0	6.089
Ausland <sup>1</sup>	2.860	0	0	0	2.860
Corporate	0	0	1.729	0	1.729
Konsolidierung	0	0	0	-5.556	-5.556
<b>Konzern</b>	<b>8.608</b>	<b>341</b>	<b>1.729</b>	<b>-5.556</b>	<b>5.122</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-10.487	-576	0	0	-11.063
Ausland <sup>1</sup>	-1.674	-5	0	0	-1.679
Corporate	0	0	-992	0	-992
Konsolidierung	0	0	0	5.537	5.537
<b>Konzern</b>	<b>-12.160</b>	<b>-581</b>	<b>-992</b>	<b>5.537</b>	<b>-8.196</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	-404	17.384	0	-43	16.937
Ausland <sup>1</sup>	1.186	-945	0	0	240
Corporate	0	0	-5.600	0	-5.600
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
<b>Konzern</b>	<b>782</b>	<b>16.438</b>	<b>-5.600</b>	<b>-63</b>	<b>11.557</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>-1.720</b>	<b>523</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.196</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	4.874	-523	0	0	4.350
Marktbewertungserträge Derivate	4.874	0			4.874
Abschreibung Fondsverträge	0	-523			-523
Realisierter Fair Value	3.154	0	0	0	3.154
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-126			-126
Abschreibung Fondsverträge		-126			-126
<b>Konzern</b>	<b>-1.720</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.070</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	-2.123	17.907	0	-43	15.741
Ausland <sup>1</sup>	1.186	-819	0	0	367
Corporate	0	0	-5.600	0	-5.600
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
<b>Konzern</b>	<b>-937</b>	<b>17.088</b>	<b>-5.600</b>	<b>-63</b>	<b>10.487</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

## 1. HALBJAHR 2014 (1. JANUAR – 30. JUNI 2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>35.591</b>	<b>45.214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.805</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	17.046	0			17.046
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.500	0			1.500
Mieterlöse	11.586	0			11.586
Erlöse aus Dienstleistungen	0	45.214			45.214
Co-Investments		9.150			9.150
Drittgeschäft		36.064			36.064
Sonstiges	5.459	0			5.459
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>121</b>	<b>6.339</b>	<b>0</b>	<b>-5.441</b>	<b>1.019</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>3.640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.640</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		3.640			3.640
Co-Investments		2.340			2.340
Drittgeschäft		1.300			1.300
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>1.422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.422</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>204</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.420</b>	<b>0</b>	<b>10.420</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-1.745</b>	<b>0</b>	<b>-11.116</b>	<b>-12.861</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>35.591</b>	<b>48.854</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>84.649</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	17.046	0	0		17.046
Verkaufserlöse Blockverkäufe	1.500	0	0		1.500
Mieterlöse	11.586	0	0		11.586
Erlöse aus Dienstleistungen	0	48.854	177		49.031
Co-Investments		11.490	37		11.527
Drittgeschäft		37.364	140		37.504
Sonstiges	5.459	0	27		5.486
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>121</b>	<b>6.016</b>	<b>10.420</b>	<b>-16.557</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
<b>Finanzerträge</b>	<b>-5.349</b>	<b>-521</b>	<b>1.275</b>	<b>0</b>	<b>-4.595</b>
Deutschland	3.953	411	0	-320	4.043
Ausland <sup>1</sup>	2.698	82	0	0	2.780
Corporate	0	0	4.244	0	4.244
Konsolidierung	-2.590	-10	0	-5.048	-7.648
<b>Konzern</b>	<b>4.061</b>	<b>482</b>	<b>4.244</b>	<b>-5.368</b>	<b>3.418</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-11.575	-945	0	320	-12.200
Ausland <sup>1</sup>	-425	-67	0	0	-492
Corporate	0	0	-2.969	0	-2.969
Konsolidierung	2.591	10	0	5.047	7.648
<b>Konzern</b>	<b>-9.410</b>	<b>-1.003</b>	<b>-2.969</b>	<b>5.368</b>	<b>-8.013</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	4.597	16.300	0	134	21.031
Ausland <sup>1</sup>	1.702	-1.490	0	0	212
Corporate	0	0	-5.635	0	-5.635
Konsolidierung	0	0	0	-418	-418
<b>Konzern</b>	<b>6.299</b>	<b>14.810</b>	<b>-5.635</b>	<b>-284</b>	<b>15.190</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>5.019</b>	<b>984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.003</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.788	-984	0	0	1.804
Marktbewertungserträge Derivate	2.819	0			2.819
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-31	0			-31
Abschreibung Fondsverträge	0	-984			-984
Realisierter Fair Value	7.807	0	0	0	7.807
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-257			-257
Abschreibung Fondsverträge		-257			-257
<b>Konzern</b>	<b>5.019</b>	<b>1.241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.260</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	9.616	17.284	0	134	27.035
Ausland <sup>1</sup>	1.702	-1.233	0	0	468
Corporate	0	0	-5.635	0	-5.635
Konsolidierung	0	0	0	-418	-418
<b>Konzern</b>	<b>11.318</b>	<b>16.051</b>	<b>-5.635</b>	<b>-284</b>	<b>21.450</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## 1. HALBJAHR 2013 (1. JANUAR – 30. JUNI 2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>52.964</b>	<b>35.734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>88.698</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	30.375	0			30.375
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0			200
Mieterlöse	16.586	0			16.586
Erlöse aus Dienstleistungen	0	35.733			35.733
Co-Investments		17.657			17.657
Drittgeschäft		18.076			18.076
Sonstiges	5.803	0			5.803
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>144</b>	<b>11.466</b>	<b>0</b>	<b>-11.610</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>1.039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.039</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		1.039			1.039
Co-Investments		0			0
Drittgeschäft		1.039			1.039
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>512</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.168</b>	<b>-6.168</b>	<b>0</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-512</b>	<b>-6.168</b>	<b>6.168</b>	<b>-512</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>52.964</b>	<b>36.773</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>89.761</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	30.375	0	0		30.375
Verkaufserlöse Blockverkäufe	200	0	0		200
Mieterlöse	16.586	0	1		16.587
Erlöse aus Dienstleistungen	0	36.772	23		36.796
Co-Investments	0	17.657	23		17.681
Drittgeschäft	0	19.115	0		19.115
Sonstiges	5.803	0	0		5.803
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>144</b>	<b>11.466</b>	<b>0</b>	<b>-11.610</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
<b>Finanzerträge</b>	<b>-7.385</b>	<b>-552</b>	<b>2.076</b>	<b>-20</b>	<b>-5.881</b>
Deutschland	12.284	505	0	0	12.789
Ausland <sup>1</sup>	5.956	0	0	0	5.956
Corporate	0	0	3.451	0	3.451
Konsolidierung	0	0	0	-12.101	-12.101
<b>Konzern</b>	<b>18.240</b>	<b>505</b>	<b>3.451</b>	<b>-12.101</b>	<b>10.095</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-22.110	-1.052	0	0	-23.161
Ausland <sup>1</sup>	-3.516	-5	0	0	-3.520
Corporate	0	0	-1.375	0	-1.375
Konsolidierung	0	0	0	12.081	12.081
<b>Konzern</b>	<b>-25.625</b>	<b>-1.056</b>	<b>-1.375</b>	<b>12.081</b>	<b>-15.976</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	6.041	19.921	0	184	26.146
Ausland <sup>1</sup>	2.440	-1.239	0	0	1.201
Corporate	0	0	-9.539	0	-9.539
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
<b>Konzern</b>	<b>8.481</b>	<b>18.682</b>	<b>-9.539</b>	<b>164</b>	<b>17.787</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>-790</b>	<b>1.015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>225</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	9.768	-1.015	0	0	8.752
Marktbewertungserträge Derivate	9.768	0			9.768
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.015			-1.015
Realisierter Fair Value	8.978	0	0	0	8.978
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-126			-126
Abschreibung Fondsverträge		-126			-126
<b>Konzern</b>	<b>-790</b>	<b>1.142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>352</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	5.251	20.936	0	184	26.371
Ausland <sup>1</sup>	2.440	-1.113	0	0	1.327
Corporate	0	0	-9.539	0	-9.539
Konsolidierung	0	0	0	-20	-20
<b>Konzern</b>	<b>7.691</b>	<b>19.823</b>	<b>-9.539</b>	<b>164</b>	<b>18.139</b>

<sup>1</sup> 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

6. August 2014	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2014
11. 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 6. August 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](mailto:immobilien@patrizia.ag)

[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

---