

In Europa zu Hause

Q3

---

BERICHT ÜBER DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2013



# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012
	01.07. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012
Umsatz	65.642	59.233	155.403	162.607
Gesamtleistung	47.890	47.499	137.681	136.221
EBITDA	6.223	14.188	16.753	34.332
EBIT	4.674	13.083	12.509	31.240
EBT	2.198	7.287	19.985	16.314
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	521	12.537	18.660	26.057
Periodenüberschuss	1.939	6.426	19.685	11.736

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	447.761	463.423
Kurzfristiges Vermögen	450.723	488.130
Eigenkapital	356.408	336.387
Eigenkapitalquote (in %)	39,7	35,4
Langfristige Schulden	105.408	345.414
Kurzfristige Schulden	436.668	269.752
Bilanzsumme	898.484	951.553

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2013	63.077.300 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2013	63.077.300 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2013/9 Monate 2013 <sup>2</sup>	8,25 Euro/9,75 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2013/9 Monate 2013 <sup>2</sup>	6,56 Euro/6,05 Euro
Schlusskurs 2012 <sup>2</sup>	6,46 Euro
Schlusskurs am 30. September 2013 <sup>2</sup>	7,40 Euro
Kursentwicklung	14,6%
Marktkapitalisierung zum 30. September 2013	466,8 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2013 <sup>3</sup>	151.700 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) 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

04	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
04	PATRIZIA am Kapitalmarkt
05	Unsere Mitarbeiter
05	Geschäftsverlauf in den ersten drei Quartalen 2013
10	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
18	Chancen- und Risikobericht
19	Nachtragsbericht
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
32	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
33	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
33	Beteiligungen
33	Vorräte
34	Eigenkapital
34	Bankdarlehen
35	Umsatzerlöse
36	Finanzergebnis
36	Ergebnis je Aktie
37	Segmentberichterstattung
48	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
48	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

## Finanzkalender und Kontakte

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

im vorangegangenen Bericht zum 1. Halbjahr 2013 hatten wir angekündigt, dass die Zielerreichung des operativen Ergebnisses 2013 kein Selbstläufer werden wird. Diese Aussage hat mitunter zu großer Unsicherheit geführt und wurde sogar als versteckte Gewinnwarnung interpretiert. Dies war sie keineswegs. Auch heute halten wir unverändert an unserem im Mai ausgegebenen operativen Ergebnisziel fest – auch wenn unsere Zahlen nach den ersten drei Quartalen scheinbar nicht dafür sprechen und das Erreichen der Ziele für 2013 deutlich anspruchsvoller bleibt als noch zu Jahresbeginn erwartet.

Bereits heute können wir feststellen, dass 2013 in jeder Hinsicht ein außergewöhnliches Jahr für PATRIZIA ist bzw. sein wird. Nach dem enormen Wachstum 2012 haben wir auch im laufenden Jahr erheblich an Größe zugelegt. PATRIZIA ist einer der am schnellsten wachsenden Investment- und Asset Manager. Dies spiegelt sich in erster Linie in steigenden Assets under Management wider, in der von uns vorangetriebenen europäischen Expansion sowie folglich auch in der Anzahl unserer Mitarbeiter.

Im letzten Quartal des Jahres sind wir nun auf der Strecke zur Zielerreichung, wohl wissend, dass wir hierzu noch einiges zu liefern haben. Im Mai hatten wir Ihnen mitgeteilt, wie wir die Ertragslage der PATRIZIA für 2013 einschätzen und ein operatives Ergebnis zwischen 47 und 49 Mio. Euro als Prognose ausgegeben. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass seit dem viele sowohl positive als auch negative Abweichungen zu unserer Planung aufgetreten sind:

Negativ zu Buche schlugen höhere Kosten zur Erreichung der europaweiten AIFM-Konformität für den PATRIZIA Konzern. Des Weiteren hatten wir Vorlaufkosten für verschiedene Transaktionsprojekte zu tragen, mitunter auch für Projekte, die letztendlich doch nicht realisiert wurden. Auf der Einnahmenseite stellen wir Planabweichungen beim Ankauf von Wohnimmobilien fest, denn die Ankaufsgebühren für Einzelobjekte in Deutschland für die Wohnen-Fonds bleiben aufgrund der angespannten Marktlage hinter den Erwartungen zurück. In Summe dürften die höheren Aufwendungen auf der einen und fehlende Einnahmen auf der anderen Seite bis zum Jahresende das Ergebnis mit rund 7 bis 10 Mio. Euro belasten. Nicht abzusehen waren außerdem die Verzögerungen bei unserem Neubauprojekt in Frankfurt: Die Insolvenz eines wichtigen Gewerks hat zur Folge, dass die für das 4. Quartal vorgesehene Fertigstellung der sechs Stadtvillen VERO sich nun ins 1. Halbjahr 2014 verschiebt. Den daraus erwarteten Ergebnisbeitrag von 5 bis 6 Mio. Euro werden wir – genau wie die ausbleibenden Ankaufsgebühren – anderweitig kompensieren müssen.

Uns ist im laufenden Jahr aber auch vieles gelungen, das nicht Bestandteil unserer Planungen war, darunter die letzten beiden Portfolio-Ankäufe: Durch den Erwerb des Deikon-Portfolios mit Einzelhandelsobjekten und dem sogenannten Hessen-Portfolio mit Büroimmobilien haben wir durch die erzielten Ankaufsgebühren bereits einen wesentlichen Teil davon wieder ausgeglichen. Mit dem Erwerb des Hessen-Portfolios ist uns zudem die bisher größte gewerbliche Immobilien-transaktion des Jahres in Deutschland gelungen. Aktuell befinden wir uns in aussichtsreichen Verhandlungen, um bis zum Jahresende ein weiteres Projekt mit vergleichbarem Volumen abzuschließen. Gelingt uns diese Transaktion – und derzeit spricht vieles dafür – werden wir unsere Prognose erreichen.

Trotz der Erfolge können wir ergebnisseitig nur von einem schwachen 3. Quartal berichten. Auch wenn die Wohnungsprivatisierung sowie die Blockverkäufe sehr zufriedenstellend liefen, so wurden im Quartal keine Ankäufe für den Bereich Wohnen getätigt und damit auch keine Ankaufsgebühren hieraus eingenommen. Die Ankaufsgebühren aus den beiden zuvor genannten Deals werden mit Closing erst im 4. Quartal vereinnahmt. Des Weiteren wurden die Asset-Management-Gebühren für das 2. Halbjahr 2013 aus den beiden Co-Investments Südewo und GBW bereits im 2. Quartal verbucht, da vertraglich unsere Leistung halbjährlich im Voraus zu vergüten ist. Das 3. Quartal zeigt vor dem Hintergrund der bestätigten Prognose abermals, dass in der Immobilienwirtschaft ein Quartalsdenken nicht unbedingt angebracht ist.

Mit der Zielerreichung des operativen Ergebnisses gehen unsere weiteren Finanzziele einher, die eine Entschuldung auf 350 Mio. Euro einschließen, wovon rund 270 Mio. Euro auf Bankdarlehen entfallen und knapp 80 Mio. Euro auf zwei Schuldscheine. Auch die Eigenkapitalquote von derzeit 39,7% wird bis zum Jahresende unseren Zielwert von 45,0% erreicht haben. Im operativen Geschäft lassen die Beurkundungen darauf schließen, dass wir 2013 mehr als die angestrebten 1.800 Wohneinheiten veräußern werden.

Noch sehen wir keinen Grund, unsere Ergebnisprognose für 2013 anzupassen. Wir rechnen weiterhin damit, das Geschäftsjahr mit einem operativen Ergebnis von zumindest 47 Mio. Euro abzuschließen.

Ihr PATRIZIA Vorstand



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Arwed Fischer**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

# Konzernzwischenlagebericht

FÜR DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2013

## 1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Kernindikatoren der deutschen Wirtschaft zeigen eine stabile konjunkturelle Entwicklung und trotz der Schwäche im 1. Quartal 2013 eine positive Entwicklung zum Vorjahr. Die Umsetzung der laufenden Strukturreformen in der europäischen Union werden weiterhin die wirtschaftlichen Fundamentaldaten positiv beeinflussen. Die Dynamik der britischen Wirtschaft hat seit Jahresbeginn kontinuierlich zugenommen, ebenso sind in den skandinavischen Ländern positive Wachstumsaussichten erkennbar, wobei aus Finnland ein geringer Wachstumsbeitrag erwartet wird.

### WOHNIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN EUROPA

Der anhaltende Preisanstieg für Wohnimmobilien in Deutschland setzte sich im 2. Quartal 2013 fort, langfristig ist jedoch mit einer geringeren Dynamik zu rechnen. Das Transaktionsniveau liegt seit sechs Monaten bereits deutlich über dem des Vorjahres und wird angesichts der wachsenden Nachfrage nationaler und internationaler Investoren auch im weiteren Jahresverlauf zunehmen. Ein steigendes Interesse an Wohnimmobilien in Europa – insbesondere in Großbritannien und Frankreich – ist erkennbar. Der dominierende institutionelle Wohninvestmentmarkt bleibt jedoch weiterhin Deutschland.

### GEWERBEIMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN EUROPA

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete in der ersten Jahreshälfte ein Transaktionsvolumen von über 10 Mrd. Euro. Große Verkäufe im Core-, aber auch Value-Add-Segment waren insbesondere im Raum Frankfurt am Main sowie in München und Köln/Düsseldorf zu beobachten. In den Top-7-Städten Deutschlands blieben die Spitzenrenditen für Büroimmobilien weitgehend stabil. Auf europäischer Ebene war ein Anstieg der Transaktionen von Gewerbeimmobilien zu beobachten, was für ein anhaltend hohes Interesse seitens institutioneller und privater Investoren spricht.

## 2 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Der Kurs der PATRIZIA Aktie lag zum 30. September 2013 bei 7,40 Euro. Seit Jahresbeginn konnte die Aktie um 14,6% zulegen. Die Höchst- und Tiefstkurse (Schlusskurse) der ersten neun Monate bewegten sich zwischen 6,05 Euro und 9,75 Euro. Das Handelsvolumen hat mit durchschnittlich 151.700 Aktien pro Tag den erhöhten Umschlag der vergangenen Monate fortgesetzt (1. Halbjahr 2013: 146.000 Stück/Tag, 2012: 89.200 Stück/Tag).

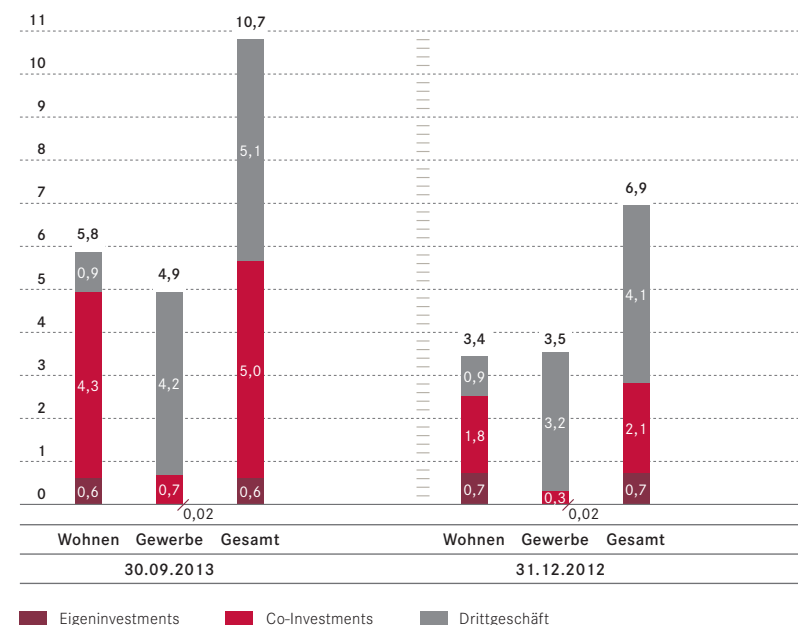
Die Hauptversammlung am 12. Juni 2013 hat einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 zugestimmt. Die Kapitalerhöhung wurde am 8. Juli im Handelsregister eingetragen. Die neuen Aktien wurden am 24. Juli nach Börsenschluss zugebucht, sodass die Anzahl der ausgegebenen Aktien im 3. Quartal um 10% auf 63.077.300 gestiegen ist. Das Grundkapital beträgt fortan 63.077.300 Euro und wurde um 5.734.300 Euro erhöht.

## 3 UNSERE MITARBEITER

Die Anzahl der bei PATRIZIA festangestellten Mitarbeiter hat sich zum 30. September 2013 weiter auf 689 erhöht (30. Juni 2013: 636 Mitarbeiter, +8,3%; 30. September 2012: 567 Mitarbeiter, +21,5%). Davon waren 29 Mitarbeiter in den PATRIZIA Auslandsniederlassungen tätig, weitere 64 als Teilzeitkräfte und 39 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente beschäftigte PATRIZIA zum Ende des 3. Quartals 628 Mitarbeiter (30. Juni 2013: 585 Mitarbeiter, +7,4%; 30. September 2012: 534 Mitarbeiter, +17,6%). Bis zum Jahresende wird der Personalstand aufgrund der Ausweitung der Tätigkeiten als Investment- und Asset Manager verbunden mit einem Anstieg der Assets under Management nochmals zunehmen, um dann ab 2014 weitestgehend stabil zu bleiben.

## 4 GESCHÄFTSVERLAUF IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2013

### ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



## VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012	2012
	01.07. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 31.12.2012
<b>Eigenbestand<sup>1</sup></b>	<b>778</b>	<b>551</b>	<b>1.220</b>	<b>979</b>	<b>1.709</b>
Privatisierung	169	219	553	615	924
Durchschnittlicher Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>	2.652	2.466	2.633	2.384	2.513
Blockverkäufe	609	332	667	364	785
Durchschnittlicher Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>	1.309	1.711	1.397	1.724	1.667
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m <sup>2</sup>	7,71	7,55	7,66	7,58	7,60
<b>Co-Investments<sup>2</sup></b>	<b>264</b>	<b>165</b>	<b>746</b>	<b>318</b>	<b>559</b>
Privatisierung <sup>3</sup>	145	148	456	292	482
Blockverkäufe	119	17	290	26	77
<b>Dienstleistung<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>35</b>	<b>234</b>	<b>92</b>	<b>428</b>
Privatisierung	3	3	5	13	20
Blockverkäufe	48	32	229	79	408
<b>GESAMT</b>	<b>1.093</b>	<b>751</b>	<b>2.200</b>	<b>1.389</b>	<b>2.696</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

## EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

## Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufe

Im 3. Quartal 2013 setzten sich die Privatisierungen und Blockverkäufe regional wie folgt zusammen:

## WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 3. QUARTAL 2013

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privati- sierung	Block- verkauf	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Block- verkauf	Gesamt	Anteil in %
München	124	0	124	15,9	9.359	0	9.359	21,0
Berlin	9	397	406	52,2	756	16.698	17.454	39,2
Dresden	0	152	152	19,5	0	10.284	10.284	23,1
Leipzig	0	60	60	7,7	0	5.104	5.104	11,5
Köln/Düsseldorf	31	0	31	4,0	2.139	0	2.139	4,8
Hamburg	5	0	5	0,6	209	0	209	0,5
<b>GESAMT</b>	<b>169<sup>1</sup></b>	<b>609<sup>2</sup></b>	<b>778</b>	<b>100</b>	<b>12.463</b>	<b>32.086</b>	<b>44.549</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Davon wurden 101 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

<sup>2</sup> Davon wurden 152 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Der Bereich **Wohnungsprivatisierung** veräußerte im 3. Quartal 2013 insgesamt 169 Einheiten aus dem Eigenbestand, 22,8% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (219 Einheiten). 69% der Wohnungen wurden von privaten Kapitalanlegern gekauft. Auf die Selbstnutzer entfielen mit 20% und auf die Mieter mit 11% deutlich geringere Anteile.

Im Bereich **Blockverkäufe** wurden drei Transaktionen mit insgesamt 609 Einheiten ergebniswirksam verbucht. Die zwei ursprünglich bereits für das 2. Quartal erwarteten Blockverkäufe in Berlin und Dresden über rund 550 Einheiten im Volumen von 37,8 Mio. Euro erfolgten nun im 3. Quartal 2013.

Unter Berücksichtigung der im 3. Quartal 2013 erfolgten **Abverkäufe** von insgesamt 778 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

## PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2013 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	442	739	1.181	25,9	38.647	67.978	106.625	31,8
München	770	135	905	19,8	60.613	12.342	72.955	21,8
Leipzig	0	828	828	18,1	0	47.874	47.874	14,3
Frankfurt/Main	5	721	726	15,9	303	45.664	45.967	13,7
Hamburg	48	562	610	13,4	3.473	35.661	39.134	11,7
Hannover	0	235	235	5,2	0	16.215	16.215	4,8
Berlin	38	40	78	1,7	3.299	2.720	6.019	1,8
<b>GESAMT</b>	<b>1.303</b>	<b>3.260</b>	<b>4.563</b>	<b>100</b>	<b>106.335</b>	<b>228.454</b>	<b>334.789</b>	<b>100</b>

CO-INVESTMENTS DEUTSCHLAND

In dem Co-Investment **Südewo** haben sich im 3. Quartal 2013 keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Investment entwickelt sich gemäß Business Plan.

Für die Realisierung der **GBW-Transaktion** wurde im 3. Quartal 2013 die zweite Tranche der Ankaufsgebühr in den Umsatzerlösen vereinnahmt.

Im Juli 2013 hat PATRIZIA den Erwerb des sogenannten **Deikon-Portfolios** für institutionelle Investoren beurkundet. Der Immobilienkaufpreis für die 86 Einzelhandelsobjekte mit Mietern wie Netto, REWE, EDEKA, PENNY und Lidl beträgt rund 178 Mio. Euro. Das Closing ist nach wie vor für Mitte November 2013 vorgesehen. In der finalen Co-Investment-Struktur wird sich PATRIZIA mit 5,1 % (5,3 Mio. Euro) am Eigenkapital beteiligen.

CO-INVESTMENTS AUSLAND

Im Juli 2013 erfolgte auch das Closing des in der Nähe von London gelegenen Gewerbeparks **IQ Winnersh** für rund 285 Mio. Euro (245 Mio. GBP). PATRIZIA UK hat gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner Oaktree Capital Management, L.P. das 118.200 m<sup>2</sup> große Gewerbegebiet, welches Bürogebäude, Lagerhallen, Rechenzentren sowie Industrie- und Einzelhandelsflächen umfasst, erworben. Der Kauf schließt auch vier Hektar angrenzendes Bauland mit ein, sodass durch die Erschließung neuer Flächen langfristig Mehrwert geschaffen und der Mieter-Mix erweitert werden kann. Die PATRIZIA Beteiligung beläuft sich nach endgültiger Finanzierung auf 5,0 % (3,215 Mio. GBP entsprechen 3,845 Mio. Euro).

DRITTGESCHÄFT DEUTSCHLAND

Im 3. Quartal 2013 gingen keine Objekte in die Fonds der **PATRIZIA WohnInvest KAG mbH** über und es wurden keine neuen Objekte kaufvertraglich gesichert.

Gewerbeimmobilien mit einem Verkehrswert von 152,4 Mio. Euro gingen im 3. Quartal 2013 bei der **PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH** in deren Fonds über, darunter auch ein Objekt in Kopenhagen. Die Kapitalzusagen der Sparkassen haben sich abermals erhöht. Ferner liegt eine Eigenkapitalzusage über 300 Mio. Euro für die Auflage eines weiteren Immobilien-Spezialfonds vor, der europaweit in Core-Objekte investieren wird.

## PATRIZIA SPEZIALFONDS ZUM 30. SEPTEMBER 2013

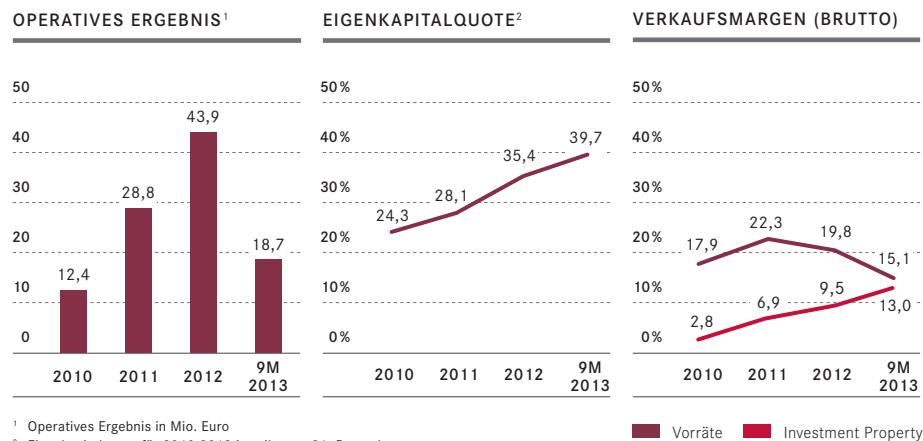
in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
<b>PATRIZIA WohnInvest KAG mbH</b>	<b>2.226</b>	<b>1.011</b>	<b>850<sup>1</sup></b>	<b>7</b>
<b>PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH</b>	<b>6.392</b>	<b>2.879</b>	<b>3.394</b>	<b>13</b>
Bausteinfonds	3.500	1.384	1.447	7
Individualfonds	892	421	461	4
Labelfonds	2.000	1.074	1.486	2
<b>PATRIZIA GESAMT</b>	<b>8.618</b>	<b>3.890</b>	<b>4.244</b>	<b>20</b>

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

Im Rahmen eines Gewerbeamandates seitens eines berufsständischen Versorgungswerkes hat PATRIZIA die ersten Immobilien für 5,9 Mio. Euro erworben. Der Fonds fokussiert auf deutsche Value-add-Objekte. PATRIZIA verantwortet den Ankauf und das Asset Management, nicht jedoch das Fondsmanagement, da der Investor für das Sondervermögen eine fremde Investitionsplattform nutzt.

## 5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN



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

<sup>2</sup> Eigenkapitalquote für 2010-2012 jeweils zum 31. Dezember; für 2013 zum 30. September

### ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

#### KONZERNUMSATZ

	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012
	01.07. – 30.09.2013 in TEUR	01.07. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 30.09.2013 in TEUR	01.01. – 30.09.2012 in TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung <sup>1</sup>	11.487	25.275	41.862	67.031
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen <sup>1</sup>	25.291	2.800	25.491	4.090
Mieterlöse	7.422	10.561	24.009	32.972
Erlöse aus Co-Investments	9.043	7.918	26.724	23.923
Erlöse aus Drittgeschäft	9.662	8.386	28.777	21.703
Sonstiges <sup>2</sup>	2.737	4.293	8.540	12.888
<b>GESAMT</b>	<b>65.642</b>	<b>59.233</b>	<b>155.403</b>	<b>162.607</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** der ersten neun Monate 2013 sank leicht um 4,4% auf 155,4 Mio. Euro. Dies resultiert u. a. daraus, dass weniger Immobilien aus dem Vorratsvermögen und vermehrt als langfristiges Vermögen bilanzierte Immobilien veräußert wurden, die jedoch in der Umsatzdarstellung keine Berücksichtigung finden.

Die **Umsatzerlöse aus Management Services** (Erlöse aus Co-Investments und Erlöse aus Drittgeschäft) beliefen sich auf 55,5 Mio. Euro, was 35,7% des gesamten Umsatzes darstellt (9 Monate 2012: 45,6 Mio. Euro bzw. 28,1%). Die höheren Serviceerlöse in den ersten drei Quartalen 2013 resultieren aus höheren Assets under Management als Erwerbsgrundlage für Servicegebühren im Allgemeinen, aber auch die vereinnahmte Ankaufsgebühr für die GBW-Transaktion lag über der für die LBBW Immobilien GmbH im Vorjahr.

Der Umsatz ermöglicht bei PATRIZIA keinen sinnvollen Vergleich, da wie bereits erläutert die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei wird der Rohertrag unter der Position „**Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**“ ausgewiesen. Nach Abzug der Buchwerte in Höhe von 83,5 Mio. Euro ergab sich aus den Kaufpreiseingängen der Monate Januar bis September in Höhe von 96,0 Mio. Euro ein Ertrag von 12,5 Mio. Euro (Bruttomarge: 13,0%). Für das 3. Quartal beträgt die Bruttomarge 11,9%. Aus den Buchwertabgängen sind 11,3 Mio. Euro (9 Monate 2013) bzw. 2,3 Mio. Euro (3. Quartal 2013) als realisierte Wertänderungen zu klassifizieren. In Summe wurden 517 als Finanzinvestition bilanzierte Wohnungen veräußert, 253 davon im 3. Quartal 2013. Das heißt 42,4% aller von Januar bis September verkauften Wohnungen werden nicht in den Umsatzerlösen berücksichtigt (32,5% für das 3. Quartal 2013).

#### KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012
	01.07. – 30.09.2013 in TEUR	01.07. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 30.09.2013 in TEUR	01.01. – 30.09.2012 in TEUR
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>	<b>36.778</b>	<b>28.075</b>	<b>67.353</b>	<b>71.121</b>
Privatisierung	11.487	25.275	41.862	67.031
Blockverkäufe	25.291	2.800	25.491	4.090
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>1</sup></b>	<b>37.271</b>	<b>57.372</b>	<b>96.017</b>	<b>88.442</b>
Privatisierung	20.571	17.662	69.090	45.742
Blockverkäufe	16.700	39.710	26.927	42.700
<b>GESAMT</b>	<b>74.049</b>	<b>85.447</b>	<b>163.370</b>	<b>159.563</b>

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

Die **Bestandsveränderungen** der ersten drei Quartale setzen sich zusammen aus den Buchwertabgängen der im Vorratsvermögen bilanzierten Immobilien (-57,2 Mio. Euro) sowie Aktivierungen (21,1 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch Projektentwicklungen) und betragen -36,1 Mio. Euro (9 Monate 2012: -38,9 Mio. Euro). Den Buchwertabgängen stehen Kaufpreisingänge von 67,4 Mio. Euro gegenüber, was einer Bruttomarge von 15,1% entspricht. Das 3. Quartal isoliert betrachtet, betrug die Bruttomarge 7,9%.

Der **Materialaufwand** der ersten neun Monate erhöhte sich mit 39,1 Mio. Euro um 3,3% im Vergleich zum Vorjahreswert (9 Monate 2012: 37,8 Mio. Euro), wobei mit 15,8 Mio. Euro der Großteil auf Baumaßnahmen im Rahmen der PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen entfiel. Weitere 11,9 Mio. Euro wurden in Renovierung und Instandhaltung investiert, die übrigen 11,4 Mio. Euro sind im Wesentlichen den Nebenkosten zuzurechnen.

Der **Personalaufwand** stieg um 32,0% auf 44,3 Mio. Euro (9 Monate 2012: 33,6 Mio. Euro). Zum einen wirkt sich der im Laufe 2012 vorgenommene Personalaufbau auf die gesamten neun Monate aus, zum anderen wurden seit Jahresbeginn weitere Mitarbeiter neu eingestellt. Höhere Rückstellungen für die langfristige variable Vergütung der ersten und zweiten Managementebene erhöhten den Personalaufwand zusätzlich. Neben dem gegenüber Vorjahr höheren Aktienkurs wurde hier auch die Ausgabe von Gratisaktien berücksichtigt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von in Summe 37,5 Mio. Euro (9 Monate 2012: 30,5 Mio. Euro, +23,1%) sind im Wesentlichen Vertriebsaufwendungen in Höhe von 13,0 Mio. Euro enthalten, des weiteren Verwaltungsaufwendungen (10,1 Mio. Euro), Betriebsaufwendungen (8,1 Mio. Euro) sowie übrige Aufwendungen (6,3 Mio. Euro).

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** der ersten neun Monate sank um 60,0% auf 12,5 Mio. Euro (9 Monate 2012: 31,2 Mio. Euro). Dass sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahresquartal verschlechtert hat, liegt u. a. daran, dass die Einnahmen aus dem Asset Management der Co-Investments im Beteiligungsergebnis ausgewiesen werden, das inhaltlich dem Finanzergebnis zuzurechnen ist. Daher ist bei PATRIZIA das EBT als relevante Finanzkennzahl zu betrachten.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im **Finanzergebnis** nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Diese **Zinssicherungsgeschäfte**, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 3,98% garantieren, wurden überwiegend Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios abgeschlossen und laufen größtenteils zum 31. Januar 2014, spätestens zum 30. Juni 2014 aus. Aufgrund des hohen besicherten Darlehensvolumens, das inzwischen über den in Anspruch genommenen Krediten liegt, sowie weiter sinkenden Zinsen stiegen die Wertänderungen aus Zinssicherungen in den ersten neun Monaten auf 14,4 Mio. Euro.

#### MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL

	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012	2012
	01.07. – 30.09.2013 in TEUR	01.07. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 30.09.2013 in TEUR	01.01. – 30.09.2012 in TEUR	01.01. – 31.12.2012 in TEUR
Wertänderungen Derivate	4.666	2.017	14.434	4.874	11.028

Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** belief sich in diesem Zeitraum auf -23,4 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) lagen bei durchschnittlich 6,68% (9 Monate 2012: 5,10%, Gesamtjahr 2012: 5,29%). Der erneute Anstieg der Finanzierungskosten resultiert aus den höheren Zinsabsicherungskosten. Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 11 im Konzernzwischenanhang dargestellt.

Nach drei Quartalen beliefen sich die **Erträge aus Beteiligungen** auf 15,8 Mio. Euro. In dieser Position wurden aus dem Co-Investment Südewo die Jahresgebühr für das Asset Management und die erste Performance-Fee verbucht sowie die erste anteilige Zahlung für das Asset Management der GBW AG. Da die Asset-Management-Gebühr halbjährlich im Voraus in Rechnung gestellt wird, waren an dieser Stelle im 3. Quartal keine Einnahmen zu verzeichnen. Das WohnModul I lieferte ein **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** in Höhe von 0,6 Mio. Euro.

Nach Abzug des Finanzergebnisses und Zurechnung der Erträge aus Beteiligungen sowie dem Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen ergibt sich ein **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** von 20,0 Mio. Euro (9 Monate 2012: 16,3 Mio. Euro), womit der Vorjahreswert um 22,5% übertroffen wurde. Auf das 3. Quartal entfallen davon 2,2 Mio. Euro (3. Quartal 2012: 7,3 Mio. Euro, -69,8%).

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, den sogenannten Investment Property. Dazu werden im Finanzergebnis die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte eliminiert und Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge nicht berücksichtigt. Unrealisierte Wertänderungen der Investment Property fielen weder in den ersten neun Monaten 2013 noch im Vorjahreszeitraum an. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** von 18,7 Mio. Euro (9 Monate 2012: 26,1 Mio. Euro) bzw. 0,5 Mio. Euro für das 3. Quartal. Nach drei Quartalen wurden 71,8% des Ergebnisses durch das Segment Management Services erbracht. Dieser Wert entspricht in etwa unserer Einschätzung für das Gesamtjahr 2013; hier erwarten wir einen Anteil von mindestens zwei Dritteln.



## HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012	2012
	01.07.– 30.09.2013 in TEUR	01.07.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 30.09.2013 in TEUR	01.01.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 31.12.2012 in TEUR
<b>EBIT</b>	<b>4.674</b>	<b>13.083</b>	<b>12.509</b>	<b>31.240</b>	<b>44.739</b>
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAGmbH und der Tamar Capital Group Ltd übergegangen sind	649	492	1.791	1.476	1.968
Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-18
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.340	6.775	11.318	13.141	23.568
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>7.663</b>	<b>20.350</b>	<b>25.618</b>	<b>45.857</b>	<b>70.257</b>
Erträge aus Beteiligungen	0	0	15.833	5.438	6.557
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	646	14	646	14	455
Finanzergebnis	-3.107	-5.810	-8.988	-20.378	-23.130
Wertänderung Derivate	-4.666	-2.017	-14.434	-4.874	-11.028
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	0	781
Währungsergebnis	-15	0	-15	0	0
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>521</b>	<b>12.537</b>	<b>18.660</b>	<b>26.057</b>	<b>43.892</b>

Nach Abzug der Steuern stieg der **Periodenüberschuss** in den ersten neun Monaten um 8,0 Mio. Euro oder 67,7% auf 19,7 Mio. Euro (9 Monate 2012: 11,7 Mio. Euro). Die niedrige Steuerquote ergab sich durch eine Steuerrückerstattung im 3. Quartal. Wir rechnen damit, dass die Steuerquote mittelfristig auf dem Niveau zwischen 10% und 20% bleiben wird. Die Auflösung latenter Steuern im Zuge der Abverkäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien trägt hierzu bei.

Für die ersten drei Quartale 2013 ergibt sich ein **Ergebnis je Aktie** von 0,31 Euro (9 Monate 2012: 0,19 Euro), wovon 0,03 Euro dem 3. Quartal zuzurechnen sind (3. Quartal 2012: 0,10 Euro).

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

	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012	2012
	01.07.– 30.09.2013 in TEUR	01.07.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 30.09.2013 in TEUR	01.01.– 30.09.2012 in TEUR	01.01.– 31.12.2012 in TEUR
Umsatz	65.642	59.233	155.403	162.607	229.238
Gesamtleistung	47.890	47.499	137.681	136.221	196.111
EBITDA	6.223	14.188	16.753	34.332	49.280
EBIT	4.674	13.083	12.509	31.240	44.739
EBT	2.198	7.287	19.985	16.314	28.621
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	521	12.537	18.660	26.057	43.892
Periodenüberschuss	1.939	6.426	19.685	11.736	25.455

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (betrifft nur Gesamtjahr 2012) sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden addiert.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

## PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.09.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	898.484	951.553	-5,6
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	356.408	336.387	6,0
Eigenkapitalquote	39,7%	35,4%	4,3 PP
Bankdarlehen	363.742	521.054	-30,2
- Liquide Mittel	79.539	38.135	>100
+ Schuldschein	77.000	0	>100
= Nettoverschuldung	361.203	482.919	-25,2
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	604.845	720.024	-16,0
Loan to Value <sup>2</sup>	60,1%	72,4%	-12,3 PP
Net Gearing <sup>3</sup>	101,8%	144,2%	-42,4 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität	7,2% <sup>4</sup>	13,6%	-6,4 PP <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus dem zu 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> Auf Basis des operativen Ergebnisses und des durchschnittlichen Eigenkapitals der ersten neun Monate, hochgerechnet auf das Gesamtjahr

<sup>5</sup> Bezogen auf den Vergleichswert für die ersten 9 Monate 2012 von 11,0% ergab sich eine Verschlechterung um 3,8 PP.

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanzsumme** hat sich infolge getätigter Abverkäufe und getilgter Darlehen zum 30. September 2013 auf 898,5 Mio. Euro verkürzt (31. Dezember 2012: 951,6 Mio. Euro).

In den **Vorräten** werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2012 verringerten sich die Vorräte von 345,9 Mio. Euro auf 309,8 Mio. Euro. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** gingen bedingt durch die zwischenzeitlich erfolgten Abverkäufe um 21,1 % auf 295,1 Mio. Euro zurück. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 30. September 2013 in Höhe von 604,8 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 720,0 Mio. Euro) ergibt sich aus der Addition der Vorräte und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die **Bankdarlehen** wurden seit Jahresende 2012 um 30,2% auf 363,7 Mio. Euro zurückgeführt und werden inzwischen alle als kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen (31. Dezember 2012: 521,1 Mio. Euro). Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 9 dargestellt. Die beiden im 1. Halbjahr aufgenommenen Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro mit einer Restlaufzeit bis 30. Juni 2016 bzw. 30. Juni 2018 tragen zur flexiblen Liquiditätsausstattung der PATRIZIA bei, denn die **liquiden Mittel** haben sich im Vergleich zum Jahresende 2012 auf 79,5 Mio. Euro mehr als verdoppelt (31. Dezember 2012: 38,1 Mio. Euro). Die Schuldscheindarlehen werden zu 4,5% bzw. 4,65% verzinst und sind unsererseits vorfällig rückzahlbar. Der Ausweis erfolgt unter der Bilanzposition **langfristige Verbindlichkeiten**. Im 3. Quartal 2013 wurde die zweite Tranche in Höhe von 3,2 Mio. Euro für die 5,1%ige Beteiligung an der GBW AG investiert. Die **Eigenkapitalquote** des Konzerns verbesserte sich weiter auf 39,7% (31. Dezember 2012: 35,4%) und soll bis zum Jahresende 45% betragen.

#### DAS PATRIZIA KONZERN-EIGENKAPITAL IST WIE FOLGT INVESTIERT

	Assets under Management in Mio. Euro	Gebundenes Investmentkapital in Mio. Euro	Beteiligung am Investment in %
<b>Eigeninvestments</b>	<b>5.678</b>	<b>309,4</b>	<b>100</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte <sup>1</sup>	605	209,8	100
<b>Operative PATRIZIA Gesellschaften</b>	<b>5.073</b>	<b>46,8</b>	<b>100</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	-	52,8	100
<b>Co-Investments</b>	<b>5.009</b>	<b>124,0</b>	<b>-</b>
<b>Wohnen Deutschland</b>	<b>4.308</b>	<b>86,0</b>	<b>-</b>
GBW AG	2.494	53,8	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.398	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	371	15,8	9,09
Sonstige	45	1,4	10
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>382</b>	<b>19,8</b>	<b>-</b>
PATRoffice	324	7,8	6,25
sono west	58	7,0	30
Deikon <sup>2</sup>	0	5,0	5,1
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>319</b>	<b>18,2</b>	<b>-</b>
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	32	3,4	10
Winnersh Holdings LP (UK) <sup>3</sup>	287	14,8	5
<b>Schuldscheindarlehen</b>	<b>-</b>	<b>-77,0</b>	<b>100</b>
<b>GESAMT</b>	<b>10.687</b>	<b>356,4</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Inkl. Projektentwicklungen

<sup>2</sup> Closing im November 2013 erwartet, gebundenes Investmentkapital entspricht der ersten Anzahlung der finalen Beteiligung in Höhe von voraussichtlich 5,3 Mio. Euro.

<sup>3</sup> Gebundenes Investmentkapital reduziert sich nach endgültiger Finanzierung auf 3,8 Mio. Euro.

#### Net Asset Value (NAV)

Bei PATRIZIA werden Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. In den ersten drei Quartalen 2013 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 13,0% bzw. 15,1% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der Geschäftsbereich **Management Services**, der 71,8% zum operativen Ergebnis der ersten neun Monate beitrug und auf Jahressicht mindestens zwei Drittel des Ergebnisses verantworten soll, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Da der NAV nur ein Teilsegment der PATRIZIA repräsentiert, halten wir die Bewertung des Konzerns anhand dieser Kennzahl nicht für sinnvoll.

**BERECHNUNG DES NAV**

	30.09.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	295.068	374.104
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	16.456	15.810
Beteiligungen	79.343	18.407
Vorräte <sup>2</sup>	309.777	345.920
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	55.879	92.013 <sup>3,4</sup>
Bankguthaben und Kassenbestand	79.539	50.330 <sup>3</sup>
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten <sup>4</sup>	-77.000	0
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-53.133	-25.876 <sup>3,4</sup>
Abzgl. Bankdarlehen	-363.742	-521.054
<b>NAV</b>	<b>342.187</b>	<b>349.654</b>
Aktien (Stück)	63.077.300	57.343.000
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>5,42</b>	<b>6,10</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) der ersten drei Quartale 2013: 13,0%

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) der ersten drei Quartale 2013: 15,1%

<sup>3</sup> Werte ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht

<sup>4</sup> Bereinigt um nicht-immobilienspezifische Positionen

Das **Segment Investments** verantwortet noch 28,2% des Ergebnisses der ersten drei Quartale 2013.

**6 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

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

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

**7 NACHTRAGSBERICHT****DRITTGESCHÄFT DEUTSCHLAND**

Im September 2013 unterzeichnete PATRIZIA eine Absichtserklärung über den Erwerb eines Büroimmobilienportfolios („Hessen-Portfolio“) für ein deutschsprachiges Investorenkonsortium; im Oktober erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages. Dabei handelt es sich um die im bisherigen Jahresverlauf größte Transaktion mit gewerblichen Immobilien in Deutschland. Das für einen Immobilien-Spezialfonds erworbene Portfolio besteht aus 36 Büroimmobilien im Bundesland Hessen mit einer vermieteten Fläche von ca. 450.000 m<sup>2</sup>. Der mit dem Land Hessen über alle Objekte abgeschlossene Mietvertrag läuft noch über weit mehr als 20 Jahre und verlängert sich nach Ende der ursprünglichen Laufzeit automatisch jeweils um weitere drei Jahre. Die Büroimmobilien befinden sich insbesondere in Wiesbaden, Gießen, Kassel und Marburg. Es handelt sich dabei vor allem um Gebäude, die von Ministerien, Gerichten, der Polizei sowie von den Finanzbehörden genutzt werden. Das Portfolio wird mit maximal 50% fremdfinanziert. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf 0,8 Mrd. Euro. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG. Der Abschluss der Transaktion soll im 4. Quartal 2013 erfolgen.

**8 PROGNOSEBERICHT**

Das ergebnisseitig schwache 3. Quartal 2013 hat uns mit einem Beitrag zum operativen Ergebnis von 0,5 Mio. Euro unserer Jahresprognose nicht sonderlich näher gebracht: Nach neun Monaten haben wir von unserem operativen Ergebnisziel für 2013 mit 18,7 Mio. Euro knapp 40% realisiert. Dennoch halten wir weiterhin unsere Prognose für erreichbar, zumindest die untere Spanne von 47 Mio. Euro. Dazu beitragen werden ganz wesentlich die Ankaufsgebühren für das „Deikon-“ und das „Hessen-Portfolio“, deren Closing im November und Dezember vollzogen wird. In einem vergleichbaren Projekt führen wir aussichtsreiche Verhandlungen, um bis zum Jahresende zum Abschluss der Transaktion zu kommen, womit unsere Prognose mit hinreichender Sicherheit erreicht würde.

Auch unsere übrigen Ziele – den Abbau der Bankverbindlichkeiten auf 270 Mio. Euro bzw. inklusive der Schuldscheindarlehen auf 350 Mio. Euro sowie eine Eigenkapitalquote von 45% bis zum Jahresende – verfolgen wir unverändert weiter. Ebenso werden wir die im Verkauf angestrebten 1.800 Wohnungen bis zum Jahresabschluss mit großer Sicherheit veräußert haben.

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. SEPTEMBER 2013

## AKTIVA

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	42.685	43.259
Software	8.654	7.553
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	295.068	374.104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.787	3.479
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	16.456	15.810
Beteiligungen	79.343	18.407
Langfristige Steueransprüche	158	201
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>447.761</b>	<b>463.423</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	309.777	345.920
Wertpapiere	96	60
Kurzfristige Steueransprüche	5.432	5.380
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	55.879	98.635
Bankguthaben und Kassenbestand	79.539	38.135
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>450.723</b>	<b>488.130</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>898.484</b>	<b>951.553</b>

## PASSIVA

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	63.077	57.343
Kapitalrücklage	204.897	210.644
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.433	1.556
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-129	-469
Währungsumrechnungsdifferenz	8	0
Konzerngewinn	86.617	66.808
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>356.408</b>	<b>336.387</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	25.250	23.242
Langfristige Finanzderivate	0	16.363
Pensionsverpflichtungen	388	388
Langfristige Bankdarlehen	0	302.004
Langfristige Verbindlichkeiten	79.770	3.417
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>105.408</b>	<b>345.414</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	363.742	219.050
Kurzfristige Finanzderivate	7.595	6.069
Sonstige Rückstellungen	1.215	1.479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	53.133	28.750
Steuerschulden	10.983	14.404
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>436.668</b>	<b>269.752</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>898.484</b>	<b>951.553</b>

## Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2013

in TEUR	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012
	01.07. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012
Umsatzerlöse	65.642	59.233	155.403	162.607
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	4.418	738	12.478	3.871
Bestandsveränderungen	-24.309	-14.844	-36.143	-38.910
Sonstige betriebliche Erträge	2.139	2.372	5.943	8.653
<b>Gesamtleistung</b>	<b>47.890</b>	<b>47.499</b>	<b>137.681</b>	<b>136.221</b>
Materialaufwand	-15.257	-11.885	-39.058	-37.816
Personalaufwand	-14.607	-12.007	-44.349	-33.593
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.803	-9.419	-37.521	-30.480
<b>EBITDA</b>	<b>6.223</b>	<b>14.188</b>	<b>16.753</b>	<b>34.332</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.549	-1.105	-4.244	-3.092
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>4.674</b>	<b>13.083</b>	<b>12.509</b>	<b>31.240</b>
Erträge aus Beteiligungen	0	0	15.833	5.438
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	646	14	646	14
Finanzerträge	4.975	2.182	15.070	5.384
Finanzaufwendungen	-8.082	-7.992	-24.058	-25.762
Währungsergebnis	-15	0	-15	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>2.198</b>	<b>7.287</b>	<b>19.985</b>	<b>16.314</b>
Ertragsteuern	-259	-861	-300	-4.578
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>1.939</b>	<b>6.426</b>	<b>19.685</b>	<b>11.736</b>
Gewinnvortrag	84.554	46.533	66.808	41.223
<b>KONZERNGEWINN</b>	<b>86.493</b>	<b>52.959</b>	<b>86.493</b>	<b>52.959</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,03	0,10	0,31	0,19
<b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	1.994	6.458	19.809	11.822
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-55	-32	-124	-86
	<b>1.939</b>	<b>6.426</b>	<b>19.685</b>	<b>11.736</b>

## Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2013

in TEUR	3. Quartal 2013	3. Quartal 2012	9 Monate 2013	9 Monate 2012
	01.07. – 30.09.2013	01.07. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>1.939</b>	<b>6.426</b>	<b>19.685</b>	<b>11.736</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Kursdifferenzen aus der Umrechnung ausländischer Geschäftsbetriebe	8	0	8	0
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	128	28	340	264
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>2.075</b>	<b>6.454</b>	<b>20.033</b>	<b>12.000</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	2.130	6.486	20.157	12.086
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-55	-32	-124	-86
	<b>2.075</b>	<b>6.454</b>	<b>20.033</b>	<b>12.000</b>

## Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2013

in TEUR	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012
Konzernergebnis nach Steuern	19.685	11.736
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	300	4.578
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	24.058	25.762
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-1.251	-394
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.244	3.092
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.478	-3.871
Veränderung der latenten Steuern	2.072	-6.901
Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	-14.561	200
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	78.853	61.677
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	98.132	78
Gezahlte Zinsen	-23.156	-24.221
Erhaltene Zinsen	382	119
Ertragsteuerzahlungen	-2.059	-5.677
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>174.221</b>	<b>66.178</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.070	-2.997
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	96.017	88.442
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.503	-1.316
Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen	-60.936	-22.526
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>24.508</b>	<b>61.603</b>
Darlehensaufnahmen	88.833	5.940
Darlehensstilgungen	-246.145	-96.683
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-13	-5
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-157.325</b>	<b>-90.748</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>41.404</b>	<b>37.033</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	38.135	31.828
Finanzmittelfonds 30.09.	79.539	68.861

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 30. SEPTEMBER 2013

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
<b>Stand 01.01.2012</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>-1.331</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>41.346</b>	<b>308.512</b>	<b>1.563</b>	<b>310.075</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			264				264		264
Ausgabe von Gratisaktien	5.213	-5.213					-5.213		-5.213
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-5					-5		-5
Periodenergebnis						11.822	11.822	-86	11.736
Vollständiges Gesamtergebnis für die ersten 9 Monate			264				12.086	-86	12.000
<b>Stand 30.09.2012</b>	<b>57.343</b>	<b>210.644</b>	<b>-1.067</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>53.168</b>	<b>320.593</b>	<b>1.477</b>	<b>322.070</b>
<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			340		8		348		348
Ausgabe von Gratisaktien	5.734	-5.734					-5.734		-5.734
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-13					-13		-13
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter								1	1
Periodenergebnis						19.809	19.809	-124	19.685
Vollständiges Gesamtergebnis für die ersten 9 Monate			340				20.157	-124	20.033
<b>STAND 30.09.2013</b>	<b>63.077</b>	<b>204.897</b>	<b>-129</b>	<b>505</b>	<b>8</b>	<b>86.617</b>	<b>354.975</b>	<b>1.433</b>	<b>356.408</b>

# Konzernzwischenanhang

ZUM 30. SEPTEMBER 2013 (9 MONATE 2013)

## 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 nahezu 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 10,7 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 die ersten drei Quartale 2013 (1. Januar 2013 bis 30. September 2013) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten neun Monaten 2013 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2013 gewertet werden.

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

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

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

## 3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 64 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden zwei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazugehörigen Komplementär-GmbH 30% gehalten. Hier besteht kein maßgeblicher Einfluss, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an der Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

## UNTERNEHMENSERWERBE

### **Erwerb der Tamar Capital Group Ltd**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum 22. April 2013 100% der stimmberechtigten Anteile der Tamar Capital Group Ltd erworben.

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

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

### **Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden**

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

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

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

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

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



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

#### Gegenleistung

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

	TEUR
Cash-Zahlung	264
Verbindlichkeit aus bedingter Gegenleistung	331
<b>GESAMTE GEGENLEISTUNG</b>	<b>595</b>

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

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

#### Weitere Angaben zum Unternehmenserwerb

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Limited, London, wurden nachfolgende Gesellschaften zusätzlich in den Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG aufgenommen:

- | Tamar Capital Partners Limited, Swindon
- | Tamar Capital Partners GmbH, Berlin
- | Tamar Capital France Limited, Edinburgh
- | Tamar Capital Partners SAS, Paris
- | Tamar Financial Services Limited, Edinburgh
- | Tamar Asset Management Limited, Edinburgh

#### Weitere Unternehmensgründungen

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management COOP S.A., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist das Ankaufen bzw. Halten von Beteiligungen in jeder Form sowie von Verbriefungen jeder Art, das Halten derselben als Investitionen sowie der Handel davon in jeder Form.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management SCS, Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 638,95 GBP. Zweck der Gesellschaft ist das Beteiligen an nicht börsennotierten Gesellschaften sowie von Verbriefungen jeder Art, ebenso wie die Verwaltung, Kontrolle und Entwicklung solcher Investitionen mit dem Hauptziel der indirekten Investition in Immobilien sowie deren Verwaltung.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 14. März 2013 die Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG, Frankfurt, gegründet. Das Kommanditkapital der Gesellschaft betrug zunächst 1 TEUR. Am 22. Mai 2013 erfolgte eine Erhöhung des Festkapitals auf 1 Mio. Euro. Zweck der Gesellschaft ist die Gründung, der Erwerb von und die direkte und/oder indirekte Beteiligung an Gesellschaften, deren alleiniger Zweck die Bebauung und Verwaltung von Immobilien ist.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 2. April 2013 die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l., München, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 125 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist die Gründung und Verwaltung von einem oder mehreren luxemburgischen, spezialisierten Investmentfonds.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 10. Juli 2013 die SENECA TopCo S.à r.l., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 20 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist das Kaufen und Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften, Gewähren von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften sowie der Kauf und die Entwicklung von Immobilien.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 17. September 2013 die PATRIZIA Ireland Ltd, Dublin, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 8.360,50 GBP. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Irland.

#### **4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

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

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

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Dieser ist nach IAS 40 definiert als der Wert, der unter Zugrundelegung einer hypothetischen Käufer-Verkäufer-Situation vernünftigerweise am Markt erzielt werden kann. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten.

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

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

#### **5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN**

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die 9,09%ige (31. Dezember 2012: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS und die durch den Erwerb der Tamar Capital Group Ltd neu hinzugekommene 51%ige Beteiligung an der Kenmore French Office Investments S.à r.l.

#### **6 BETEILIGUNGEN**

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen den 6,25%igen (31. Dezember 2012: 6,25%) Anteil an der PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, den 12,5%igen (31. Dezember 2012: 12,5%) Anteil an der Carl A-Immo GmbH & Co. KG (vormals Blitz 12-544 GmbH & Co. KG), die 28,3%ige (31. Dezember 2012: 28,3%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße GmbH & Co. KG, den 10%igen (31. Dezember 2012: 10%) Anteil an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH, die 30%ige (31. Dezember 2012: 30%) Beteiligung an der Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH, den 3,61%igen Anteil an der Carl HR GmbH & Co. KG (31. Dezember 2012: 0%; vormals Blitz 12-546 GmbH & Co. KG), den 10%igen Anteil an der Plymouth Sound Holdings LP (31. Dezember 2012: 0%), den 4,9%igen Anteil an der Winnersh Holdings LP (31. Dezember 2012: 0%) sowie den 0,01%igen Anteil an der Pearl AcquiCo Eins GmbH & Co. KG (31. Dezember 2012: 0%).

#### **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 infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Berichtsstichtag 63.077.300 Euro (31. Dezember 2012: 57.343.000 Euro) und ist in 63.077.300 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. September 2013 verbesserte sich auf 356,4 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 336,4 Mio. Euro).

## 9 BANKDARLEHEN

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

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

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

### BANKDARLEHEN

in TEUR	30.09.2013	30.06.2013	31.03.2013	31.12.2012
bis zu 1 Jahr	318.955	372.603	63.199	52.683
mehr als 1 bis 2 Jahre	10.110	24.216	374.146	430.281
mehr als 2 bis 5 Jahre	34.677	38.699	38.572	38.090
mehr als 5 Jahre	0	0	40.000	0
<b>GESAMT</b>	<b>363.742</b>	<b>435.518</b>	<b>515.917</b>	<b>521.054</b>

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum							
	30.09.2013		30.06.2013		31.03.2013		31.12.2012	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2013	21.817	6,0	26.136	6,0	63.199	12,2	52.683	10,1
2014	305.007	83,9	370.683	85,1	374.146	72,5	430.281	82,6
2015	36.918	10,1	38.699	8,9	38.572	7,5	38.090	7,3
2016	0	0	0	0	40.000	7,8	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>363.742</b>	<b>100</b>	<b>435.518</b>	<b>100</b>	<b>515.917</b>	<b>100</b>	<b>521.054</b>	<b>100</b>

### FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 30.09.2013	
		in TEUR	in %
2013	Q4	21.817	6,0
2014	Q2	297.138	81,7
	Q4	7.869	2,2
2015	Q3	2.241	0,6
	Q4	34.677	9,5
<b>GESAMT</b>		<b>363.742</b>	<b>100</b>

## 10 UMSATZERLÖSE

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

## 11 FINANZERGEBNIS

in TEUR	3. Quartal	3. Quartal	9 Monate	9 Monate	2012
	2013	2012	2013	2012	2012
	01.07.– 30.09.2013	01.07.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2012	01.01.– 31.12.2012
Zinsen auf Bankeinlagen	31	40	278	125	168
Wertänderungen Derivate	4.666	2.017	14.434	4.874	11.028
Übrige Zinsen	278	125	358	385	531
<b>Finanzerträge</b>	<b>4.975</b>	<b>2.182</b>	<b>15.070</b>	<b>5.384</b>	<b>11.727</b>
Zinsen auf Kontokorrent- kredite und Bankdarlehen	-1.974	-2.956	-6.458	-10.414	-13.101
Aufwand für Zinssicherungen	-4.957	-4.476	-14.954	-13.807	-18.798
Wertänderung Derivate	0	0	0	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	0	-781
Übrige Finanzaufwendungen	-1.151	-560	-2.646	-1.541	-2.177
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-8.082</b>	<b>-7.992</b>	<b>-24.058</b>	<b>-25.762</b>	<b>-34.857</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-3.107</b>	<b>-5.810</b>	<b>-8.988</b>	<b>-20.378</b>	<b>-23.130</b>
<b>um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis</b>	<b>-7.773</b>	<b>-7.827</b>	<b>-23.422</b>	<b>-25.252</b>	<b>-33.377</b>

## 12 ERGEBNIS JE AKTIE

	3. Quartal	3. Quartal	9 Monate	9 Monate	2012
	2013	2012	2013	2012	2012
	01.07.– 30.09.2013	01.07.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2012	01.01.– 31.12.2012
Periodenergebnis (in TEUR)	1.939	6.426	19.685	11.736	25.461
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	63.077.300	57.343.000	63.077.300	57.343.000	57.343.000
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>0,03</b>	<b>0,10</b>	<b>0,31</b>	<b>0,19</b>	<b>0,44</b>

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (57.343.000) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2012 derjenigen des Jahres 2013 entspricht.

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

## 13 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Zum 1. Juli 2013 wurden die in Deutschland ansässigen operativen Tochtergesellschaften mit Ausnahme der beiden Kapitalanlagegesellschaften und der PATRIZIA Alternative Investment GmbH auf die PATRIZIA Deutschland GmbH verschmolzen. Die Auslandsgesellschaften werden unverändert eigenständig weitergeführt. In der neuen Organisationsstruktur werden die Funktionen auf Landesebene gebündelt und länderübergreifend gesteuert. Mit der Neuaufstellung ist PATRIZIA auf weiteres, internationales Wachstum vorbereitet.

Fortan werden die Geschäftsfelder nicht mehr nach der Nutzungsart der Immobilien in Wohnen und Gewerbe gegliedert, sondern 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 4.600 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000) 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 konzerneigenen 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 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.

## 3. QUARTAL 2013 (01.07. - 30.09.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>46.844</b>	<b>17.379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.223</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	11.487	0			11.487
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.291	0			25.291
Mieterlöse	7.415	7			7.421
Erlöse aus Dienstleistungen	0	17.372			17.372
Co-Investments		8.697			8.697
Drittgeschäft		8.676			8.676
Sonstiges	2.651	0			2.651
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>-17</b>	<b>12.163</b>	<b>0</b>	<b>-12.146</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>1.318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.318</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		1.318			1.318
Drittgeschäft		986			986
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>923</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.437</b>	<b>-3.437</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>-923</b>	<b>-3.437</b>	<b>3.437</b>	<b>-923</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>46.844</b>	<b>18.697</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>65.642</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	11.487	0	0		11.487
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.291	0	0		25.291
Mieterlöse	7.415	7	0		7.422
Erlöse aus Dienstleistungen	0	18.691	14		18.705
Co-Investments		9.029	14		9.043
Drittgeschäft		9.662	0		9.662
Sonstiges	2.651	0	86		2.737
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>-17</b>	<b>12.163</b>	<b>0</b>	<b>-12.146</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.777</b>	<b>24</b>	<b>626</b>	<b>20</b>	<b>-3.107</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	6.036	462	0	0	6.497
Ausland	3.059	74	0	0	3.133
Corporate	0	0	2.078	0	2.078
Konsolidierung	0	0	0	-6.733	-6.733
<b>Konzern</b>	<b>9.095</b>	<b>535</b>	<b>2.078</b>	<b>-6.733</b>	<b>4.975</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-10.880	-458	0	0	-11.338
Ausland	-1.992	-52	0	0	-2.045
Corporate	0	0	-1.452	0	-1.452
Konsolidierung	0	0	0	6.753	6.753
<b>Konzern</b>	<b>-12.872</b>	<b>-511</b>	<b>-1.452</b>	<b>6.753</b>	<b>-8.082</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	2.857	3.280	0	348	6.484
Ausland	974	-319	0	0	655
Corporate	0	0	-4.962	0	-4.962
Konsolidierung	0	0	0	20	20
<b>Konzern</b>	<b>3.831</b>	<b>2.961</b>	<b>-4.962</b>	<b>368</b>	<b>2.197</b>

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

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Adjustments</b>					
Deutschland	-2.326	523	0	0	-1.803
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	4.666	-523	0	0	4.143
Marktbewertungserträge					
Derivate	4.666	0			4.666
Bewertung Fondsanteile	0	-523			-523
Realisierter Fair Value	2.340	0	0	0	2.340
Ausland	0	126	0	0	126
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-126			-126
Bewertung Fondsanteile		-126			-126
<b>Konzern</b>	<b>-2.326</b>	<b>649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.677</b>
<b>Operatives Ergebnis (EBT)</b>					
Deutschland	531	3.803	0	348	4.682
Ausland	974	-193	0	0	781
Corporate	0	0	-4.962	0	-4.962
Konsolidierung	0	0	0	20	20
<b>Konzern</b>	<b>1.505</b>	<b>3.610</b>	<b>-4.962</b>	<b>368</b>	<b>521</b>



## 3. QUARTAL 2012 (01.07. - 30.09.2012)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>42.927</b>	<b>16.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59.137</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	25.275	0			25.275
Verkaufserlöse Blockverkäufe	2.800	0			2.800
Mieterlöse	10.561	0			10.561
Erlöse aus Dienstleistungen	0	16.210			16.210
Co-Investments		7.877			7.877
Drittgeschäft		8.333			8.333
Sonstiges	4.292	0			4.292
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>88</b>	<b>6.873</b>	<b>0</b>	<b>-6.961</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		53			53
Drittgeschäft		53			53
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>809</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.448</b>	<b>-2.448</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>-809</b>	<b>-2.448</b>	<b>2.448</b>	<b>-809</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>42.928</b>	<b>16.263</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>59.233</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	25.275	0	0		25.275
Verkaufserlöse Blockverkäufe	2.800	0	0		2.800
Mieterlöse	10.561	0	0		10.561
Erlöse aus Dienstleistungen	0	16.263	42		16.305
Co-Investments		7.877	42		7.919
Drittgeschäft		8.386	0		8.386
Sonstiges	4.293	0	0		4.293
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>88</b>	<b>6.873</b>	<b>0</b>	<b>-6.961</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
<b>Finanzerträge</b>	<b>-7.087</b>	<b>-182</b>	<b>1.561</b>	<b>-102</b>	<b>-5.810</b>
Deutschland	3.535	519	0	0	4.054
Ausland	3.695	0	0	0	3.695
Corporate	0	0	2.342	0	2.342
Konsolidierung	0	0	0	-7.909	-7.909
<b>Konzern</b>	<b>7.230</b>	<b>519</b>	<b>2.342</b>	<b>-7.909</b>	<b>2.182</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-11.826	-701	0	0	-12.527
Ausland	-2.491	0	0	0	-2.491
Corporate	0	0	-781	0	-781
Konsolidierung	0	0	0	7.807	7.807
<b>Konzern</b>	<b>-14.317</b>	<b>-701</b>	<b>-781</b>	<b>7.807</b>	<b>-7.992</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	3.381	7.061	0	-179	10.263
Ausland	1.219	288	0	0	1.507
Corporate	0	0	-4.396	0	-4.396
Konsolidierung	0	0	0	-87	-87
<b>Konzern</b>	<b>4.601</b>	<b>7.349</b>	<b>-4.396</b>	<b>-266</b>	<b>7.288</b>

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

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Adjustments</b>					
Deutschland	4.758	492	0	0	5.250
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.017	-492	0	0	1.525
Marktbewertungserträge					
Derivate	2.017	0			2.017
Bewertung Fondsanteile	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	6.775	0	0	0	6.775
Ausland	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>4.758</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.250</b>
<b>Operatives Ergebnis (EBT)</b>					
Deutschland	8.139	7.553	0	-179	15.513
Ausland	1.219	288	0	0	1.507
Corporate	0	0	-4.396	0	-4.396
Konsolidierung	0	0	0	-87	-87
<b>Konzern</b>	<b>9.359</b>	<b>7.841</b>	<b>-4.396</b>	<b>-266</b>	<b>12.538</b>

## 9 MONATE 2013 (01.01. – 30.09.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>99.808</b>	<b>53.113</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152.920</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	41.862	0			41.862
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.491	0			25.491
Mieterlöse	24.000	7			24.007
Erlöse aus Dienstleistungen	0	53.106			53.106
Co-Investments		26.354			26.354
Drittgeschäft		26.751			26.751
Sonstiges	8.454	0			8.454
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>126</b>	<b>23.630</b>	<b>0</b>	<b>-23.756</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>2.357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.357</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		2.357			2.357
Drittgeschäft		2.025			2.025
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>1.435</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.435</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>125</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.606</b>	<b>-9.606</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>-1.435</b>	<b>-9.606</b>	<b>9.606</b>	<b>-1.435</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>99.808</b>	<b>55.470</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>155.403</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	41.862	0	0		41.862
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.491	0	0		25.491
Mieterlöse	24.000	7	1		24.009
Erlöse aus Dienstleistungen	0	55.463	38		55.501
Co-Investments		26.686	38		26.724
Drittgeschäft		28.777	0		28.777
Sonstiges	8.454	0	86		8.540
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>126</b>	<b>23.630</b>	<b>0</b>	<b>-23.756</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.162</b>	<b>-527</b>	<b>2.702</b>	<b>0</b>	<b>-8.988</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	18.320	966	0	0	19.286
Ausland	9.015	74	0	0	9.089
Corporate	0	0	5.529	0	5.529
Konsolidierung	0	0	0	-18.834	-18.834
<b>Konzern</b>	<b>27.335</b>	<b>1.040</b>	<b>5.529</b>	<b>-18.834</b>	<b>15.070</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-32.989	-1.510	0	0	-34.499
Ausland	-5.508	-57	0	0	-5.565
Corporate	0	0	-2.827	0	-2.827
Konsolidierung	0	0	0	18.834	18.834
<b>Konzern</b>	<b>-38.497</b>	<b>-1.567</b>	<b>-2.827</b>	<b>18.834</b>	<b>-24.058</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	8.897	23.201	0	532	32.630
Ausland	3.414	-1.558	0	0	1.856
Corporate	0	0	-14.501	0	-14.501
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>12.312</b>	<b>21.642</b>	<b>-14.501</b>	<b>532</b>	<b>19.985</b>

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

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Adjustments</b>					
Deutschland	-3.116	1.538	0	0	-1.578
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	14.434	-1.538	0	0	12.896
Marktbewertungserträge					
Derivate	14.434	0			14.434
Bewertung Fondsanteile	0	-1.538			-1.538
Realisierter Fair Value	11.318	0	0	0	11.318
Ausland	0	252	0	0	252
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-252			-252
Bewertung Fondsanteile		-252			-252
<b>Konzern</b>	<b>-3.116</b>	<b>1.791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.325</b>
<b>Operatives Ergebnis (EBT)</b>					
Deutschland	5.781	24.739	0	532	31.052
Ausland	3.414	-1.306	0	0	2.108
Corporate	0	0	-14.501	0	-14.501
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>9.195</b>	<b>23.433</b>	<b>-14.501</b>	<b>532</b>	<b>18.660</b>





## 9 MONATE 2012 (01.01. – 30.09.2012)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>116.980</b>	<b>45.352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>162.332</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	67.031	0	0	0	67.031
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.090	0	0	0	4.090
Mieterlöse	32.971	0	0	0	32.971
Erlöse aus Dienstleistungen	4	45.351	0	0	45.356
Co-Investments	0	23.776	0	0	23.776
Drittgeschäft	4	21.576	0	0	21.580
Sonstiges	12.884	0	0	0	12.884
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>218</b>	<b>16.292</b>	<b>0</b>	<b>-16.510</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	0	123	0	0	123
Drittgeschäft	0	123	0	0	123
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>809</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>152</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.720</b>	<b>-5.720</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>-809</b>	<b>-5.720</b>	<b>5.720</b>	<b>-809</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>116.980</b>	<b>45.475</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>162.607</b>
Verkaufserlöse Privatisierung	67.031	0	0	0	67.031
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.090	0	0	0	4.090
Mieterlöse	32.971	0	1	0	32.971
Erlöse aus Dienstleistungen	4	45.474	147	0	45.626
Co-Investments	0	23.776	147	0	23.923
Drittgeschäft	4	21.699	0	0	21.703
Sonstiges	12.884	0	3	0	12.888
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>218</b>	<b>16.292</b>	<b>0</b>	<b>-16.510</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-23.908</b>	<b>-967</b>	<b>4.598</b>	<b>-102</b>	<b>-20.378</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	9.153	1.261	0	0	10.415
Ausland	11.361	0	0	0	11.361
Corporate	0	0	6.538	0	6.538
Konsolidierung	0	0	0	-22.930	-22.930
<b>Konzern</b>	<b>20.514</b>	<b>1.261</b>	<b>6.538</b>	<b>-22.930</b>	<b>5.384</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-36.825	-2.228	0	0	-39.053
Ausland	-7.597	0	0	0	-7.597
Corporate	0	0	-1.940	0	-1.940
Konsolidierung	0	0	0	22.828	22.828
<b>Konzern</b>	<b>-44.422</b>	<b>-2.228</b>	<b>-1.940</b>	<b>22.828</b>	<b>-25.762</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	3.416	18.573	0	354	22.343
Ausland	3.780	18	0	0	3.797
Corporate	0	0	-9.739	0	-9.739
Konsolidierung	0	0	0	-87	-87
<b>Konzern</b>	<b>7.196</b>	<b>18.591</b>	<b>-9.739</b>	<b>267</b>	<b>16.314</b>

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

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Adjustments</b>					
Deutschland	8.268	1.476	0	0	9.744
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	4.874	-1.476	0	0	3.398
Marktbewertungserträge	0	0	0	0	0
Derivate	4.874	0	0	0	4.874
Bewertung Fondsanteile	0	-1.476	0	0	-1.476
Realisierter Fair Value	13.141	0	0	0	13.141
Ausland	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>8.268</b>	<b>1.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.744</b>
<b>Operatives Ergebnis (EBT)</b>					
Deutschland	11.684	20.049	0	354	32.087
Ausland	3.780	18	0	0	3.797
Corporate	0	0	-9.739	0	-9.739
Konsolidierung	0	0	0	-87	-87
<b>Konzern</b>	<b>15.463</b>	<b>20.067</b>	<b>-9.739</b>	<b>267</b>	<b>26.058</b>

## 14 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

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

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

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



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Arwed Fischer**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

## Finanzkalender und Kontakte

### FINANZKALENDER 2013

7. November 2013	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2013
------------------	--

### FINANZKALENDER 2014

27. März 2014	Bericht zum Geschäftsjahr 2013, Bilanzpressekonferenz
---------------	---

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 7. November 2013 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

[immobilien@patrizia.ag](mailto:immobilien@patrizia.ag)

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