



Q3

BERICHT ÜBER
DIE ERSTEN DREI
QUARTALE

2014

Finanzkennzahlen in der Übersicht

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Umsatz	53.462	65.642	138.111	155.403
Gesamtleistung	46.485	47.890	145.684	137.681
EBITDA	-1.302	6.223	11.451	16.753
EBIT	-3.094	4.674	6.392	12.509
EBT	297	2.198	15.487	19.985
Operatives Ergebnis ¹	4.883	521	26.333	18.660
Periodenergebnis	-421	1.939	14.890	19.685

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	327.346	390.036
Kurzfristiges Vermögen	480.009	502.679
Eigenkapital	389.928	374.481
Eigenkapitalquote (in %)	48,3	41,9
Langfristige Schulden	101.733	104.316
Kurzfristige Schulden	315.694	413.918
Bilanzsumme	807.355	892.715

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2014	69.385.030 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2014	69.385.030 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2014/9 Monate 2014 ²	10,86 Euro/10,86 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2014/9 Monate 2014 ²	8,27 Euro/7,49 Euro
Schlusskurs 2013 ²	7,67 Euro
Schlusskurs am 30. September 2014 ²	10,62 Euro
Kursentwicklung	38,5 %
Marktkapitalisierung zum 30. September 2014	736,9 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2014 ³	100.200 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

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

² Schlusskurse Xetra-Handel

³ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Konzernzwischenlagebericht

4	PATRIZIA am Kapitalmarkt
4	Unsere Mitarbeiter
4	Sonstige Ereignisse
5	Wirtschaftsbericht
5	Wirtschaftliches Umfeld
6	Geschäftsverlauf
11	Wirtschaftliche Lage
19	Nachtragsbericht
20	Entwicklung der Risiken und Chancen
21	Prognosebericht

Konzernzwischenabschluss

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

Konzernzwischenanhang

28	Allgemeine Angaben
28	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
29	Konsolidierungskreis
30	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
31	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
31	Beteiligungen
31	Ausleihungen
31	Vorräte
32	Eigenkapital
32	Verbindlichkeiten
34	Umsatzerlöse
34	Aufwand für bezogene Leistungen
34	Finanzergebnis
35	Ergebnis je Aktie
35	Segmentberichterstattung
46	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
46	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Finanzkalender und Kontakte

VORWORT DES VORSTANDS

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

das Geschäftsjahr 2014 verlief bisher nach unseren Vorstellungen. Dies bedeutet, dass wir nach den ersten drei Quartalen mit 26,3 Mio. Euro etwas mehr als die Hälfte des für 2014 ausgegebenen operativen Ergebnisses erwirtschaftet haben und das Erreichen der Konzernprognose wesentlich im letzten Quartal des Jahres erfolgen wird. Die Hauptgründe dafür haben wir Ihnen bereits im Halbjahresbericht erläutert: Die vereinnahmten Dividenden und Performance Fees fließen üblicherweise erst im 4. Quartal zu. Für die beiden Co-Investments Südewo und GBW geschieht das in einer Größenordnung, die für das Gesamtergebnis erheblich ins Gewicht fällt. Auch die Ankaufsgebühr für das Wohnungsportfolio in den Niederlanden mit einem Kaufpreis von 578 Mio. Euro erwarten wir im Dezember. Darüber hinaus geben uns die bereits erfolgten Beurkundungen, sowohl in der Wohnungsprivatisierung als auch im Blockverkauf, einen guten Überblick über noch ausstehende Kaufpreiserlöse. Alles in allem können wir daher mit gutem Gewissen die gültige Prognose eines operativen Ergebnisses von mindestens 50 Mio. Euro für das Gesamtjahr erneut bestätigen.

Zu den guten Nachrichten zählt auch, dass wir mit dem Abverkauf unseres Eigenbestands sehr gut vorankommen. Die im Vertrieb angestrebten 1.800 Einheiten werden wir sogar übertreffen: Im 3. Quartal haben wir die letzten Blockverkäufe in München und Berlin getätigt, sodass wir in beiden Städten nur noch zur Privatisierung bestimmte Objekte halten. In Leipzig ist der Verkauf aller 828 Einheiten zum 31. Dezember vertraglich gesichert und der Standort wird zum Jahresende geschlossen. Darüber hinaus haben wir Anfang November einen Portfolioverkauf über 1.500 Einheiten in den Großräumen Frankfurt am Main, Hamburg und Köln/Düsseldorf getätigt. Mit den Verkäufen stärken wir unsere Finanzkraft: Wir setzen nicht nur gebundene Liquidität für neue Co-Investments frei, sondern realisieren auch in der Vergangenheit bilanzierte Buchgewinne. Alleine im 3. Quartal haben wir 4,0 Mio. Euro an Wertänderungen realisiert, für die ersten drei Quartale belaufen sich die Wertänderungen sogar auf 11,8 Mio. Euro.

Zu den Highlights des 3. Quartals zählt der Abschluss eines neuen Co-Investments mit Oaktree Capital Management in Großbritannien über 430 Mio. GBP (540 Mio. Euro). Nach Winnersh Holdings LP haben wir zum zweiten Mal in Gewerbeparks investiert. Mittlerweile betreuen wir in Großbritannien ein Immobilienvermögen von fast einer Milliarde Euro – und das nach nicht einmal 18 Monaten! Doch damit nicht genug: PATRIZIA UK prüft weitere Investments und wir sind zuversichtlich, Ihnen noch im laufenden Jahr den Abschluss weiterer Transaktionen vermelden zu können.

Was die Entwicklung der weiteren Kennzahlen betrifft, bleibt unser Ausblick unverändert: Wir werden bis zum Jahresende unsere Bankdarlehen auf unter 100 Mio. Euro verringern, bzw. unter 180 Mio. Euro, wenn wir die beiden Schuldscheindarlehen miteinbeziehen. Das Auslaufen der letzten Zinssicherungen zum 30. Juni 2014 wirkt sich positiv auf das Finanzergebnis aus und unterstützt uns bei der Zielerreichung zusätzlich.

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernzwischenlagebericht

FÜR DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2014

1 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Für PATRIZIA Aktionäre verlief das Börsenjahr mit einem Kursplus von 38,5% bisher sehr erfreulich. Zum 30. September 2014 notierte die PATRIZIA Aktie bei 10,62 Euro. Die Höchst- und Tiefkurse (Schlusskurse) der ersten neun Monate bewegten sich zwischen 7,49 Euro und 10,86 Euro. Nach der 10%igen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien wurden am 17. Juli 2014 erstmals 6,3 Mio. neue Aktien gehandelt. Dies führte an diesem Tag zu einer Reduzierung des Aktienkurses von 9,71 Euro auf 8,83 Euro, die jedoch bis Ende August wieder kompensiert wurde, zumal auch einige Analysten ihr Kursziel für die PATRIZIA Aktie angehoben hatten. Das Grundkapital beträgt seit der Emission 69.385.030 Euro; die Marktkapitalisierung belief sich zum 30. September 2014 auf 737 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 484 Mio. Euro). Dass die Marktkapitalisierung trotz der Erhöhung des Grundkapitals um 10% absolut um 52,3% gestiegen ist beweist deutlich, dass der Wertzuwachs der Aktien von absolut 38,5% relativ betrachtet deutlich höher ausfällt und rein rechnerisch 11,68 Euro ergeben würde. Das Handelsvolumen verringerte sich im laufenden Jahr auf durchschnittlich 100.200 Aktien pro Tag (Gesamtjahr 2013: 162.600 Stück/Tag).

2 UNSERE MITARBEITER

Die Anzahl der festangestellten Mitarbeiter erhöhte sich zum 30. September 2014 auf 757 Personen. Seit Ende Dezember 2013 kamen per saldo 45 Beschäftigte hinzu (+6,3%). Berücksichtigt sind auch 45 Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft sowie 61 Mitarbeiter in Teilzeit. In den Auslandsniederlassungen (Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, Niederlande und Schweden) sind inzwischen 51 Mitarbeiter tätig. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Quartalsende 735 Mitarbeiter (31. Dezember 2013: 688 Mitarbeiter, +6,8%).

3 SONSTIGE EREIGNISSE

Im Zuge des europäischen Expansionskurses in den Nordics hat PATRIZIA im September einen Standort in Finnland eröffnet, nachdem vor Ort die ersten Investments sowohl in Wohn- als auch in Gewerbeimmobilien bereits getätigt wurden. Wie in Dänemark, Schweden und Norwegen sehen wir auch am finnischen Immobilienmarkt großes Potenzial und bekräftigen unser Engagement mit einer eigenen Niederlassung.

4 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Wirtschaft in der Eurozone zeigte im Laufe des Jahres eine moderate Expansion und befindet sich in einem Umfeld mit niedriger Inflation und konstanter Arbeitslosenquote. Deutschland erwies sich hier äußerst robust, insbesondere aufgrund der soliden Entwicklung am Arbeitsmarkt. Die jüngste Entscheidung der EZB, den Hauptrefinanzierungssatz um zehn Basispunkte auf 0,05% zu senken und forderungsbesicherte Wertpapiere, sogenannte Asset Backed Securities, zu kaufen, sollte mittelfristig zu einem Anstieg der Binnennachfrage mit steigenden Preisen führen. Die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte konnten in Gestalt konstanter bis steigender Umsätze von der positiven makroökonomischen Entwicklung profitieren.

Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und Europa

Nach wie vor werden Wohnimmobilien sowohl von institutionellen als auch von privaten Investoren als sichere Anlageform angesehen und gewinnen angesichts mangelnder Alternativenanlagen und niedriger Zinsen zusätzlich an Attraktivität. Dynamische Urbanisierungstendenzen in Deutschland ließen die Mieten und Preise – vor allem in den Top-7-Städten – weiter anziehen. Die Transaktionen deutscher Wohnimmobilienportfolien haben sich im 1. Halbjahr 2014 entgegen der Entwicklung der vorangegangenen Jahre tendenziell auf kleinere Bestände konzentriert. In Großbritannien und Schweden legten die Wohnimmobilienpreise nicht zuletzt infolge der schwachen Bauaktivitäten der letzten Jahre ebenfalls an Dynamik zu. Hier bewirkte die Verknappung des Angebots eine deutliche Attraktivitätssteigerung von Investments in Wohnimmobilien.

Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland und Europa

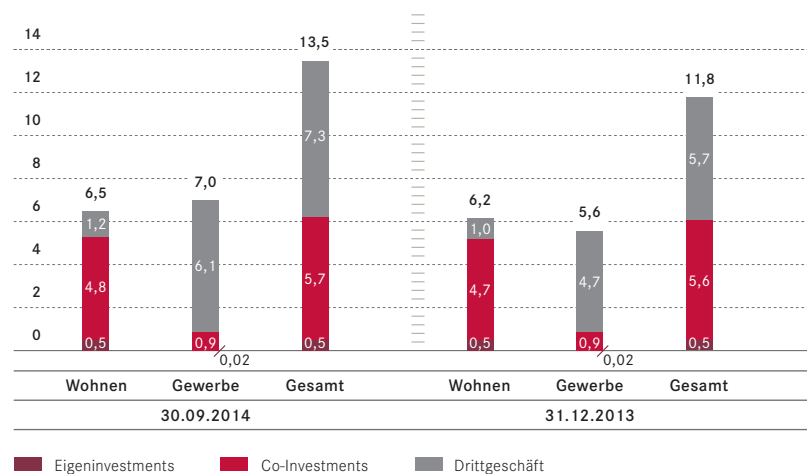
Am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien beobachtete man im Laufe des Jahres 2014 insbesondere in den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart eine konstante Nachfrage nach Core-Objekten. Trotz des knappen Angebotes stieg das Investitionsvolumen gewerblicher Immobilien im 3. Quartal um 16% gegenüber dem Vorquartal und beläuft sich für die ersten neun Monate auf insgesamt 25,5 Mrd. Euro. Spitzenmieten und -renditen wiesen im gleichen Zeitraum keine signifikante Veränderung auf. Auffällig ist der hohe Anteil ausländischer Direktinvestitionen in den deutschen Immobilienmarkt, was als Zeichen für ein gestiegenes Vertrauen internationaler Investoren gewertet werden kann. Die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte zeigen sich sehr differenziert. Gründe hierfür liegen in den politischen Konflikten mit Russland einerseits und der schwachen wirtschaftlichen Leistung einiger südeuropäischer Länder andererseits. Die Transaktionen von Gewerbeimmobilien konzentrierten sich auf Core-Objekte in Top-Lagen, wobei sich auch zunehmend sekundäre Lagen als attraktive Anlagealternativen erweisen. Angesichts der eingeführten geldpolitischen Maßnahmen der EZB ist mit einem Anstieg des privaten Konsums zu rechnen, welcher sich mittelfristig auf die Performanceentwicklung von Einzelhandelsimmobilien übertragen könnte.

4.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Assets under Management

Zum 30. September 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 13,5 Mrd. Euro. Im Laufe des Jahres kamen per saldo Assets under Management über 1,7 Mrd. Euro hinzu. Bis zum Jahresende werden wir unser Ziel, das gemanagte Immobilienvermögen um 2 Mrd. Euro zu steigern, mit großer Sicherheit übertroffen haben. Die Assets under Management sind nahezu ausschließlich den Co-Investments und dem Drittgeschäft zuzuordnen, lediglich 3,7% entfallen noch auf das PATRIZIA eigene Portfolio – mit weiter fallender Tendenz.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



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

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013	2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 31.12.2013
Einheiten aus dem Eigenbestand¹	203	778	592	1.220	1.714
Einheiten aus der Privatisierung	129	169	426	553	746
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.669	2.652	2.720	2.633	2.640
Einheiten aus Blockverkäufen	74	609	166	667	968
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.025	1.309	1.712	1.397	1.618
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m ²	7,34	7,71	7,44	7,66	7,64
Co-Investments²	266	264	728	746	1.054
Einheiten aus der Privatisierung ³	260	145	657	456	743
Einheiten aus Blockverkäufen	6	119	71	290	311
Dienstleistung²	33	51	212	234	668
Einheiten aus der Privatisierung	3	3	9	5	6
Einheiten aus Blockverkäufen	30	48	203	229	662
GESAMT	502	1.093	1.532	2.200	3.436

¹ Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Kaufpreiszahlungen werden mit dem wirtschaftlichen Wechsel fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt), ohne Projektentwicklungen

² Beurkundungen (Verkaufsprovisionen werden mit Beurkundung fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

³ Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen; 3. Quartal 2014: 42 Einheiten; 9 Monate 2014: 143 Einheiten

EIGENINVESTMENTS

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 3. QUARTAL 2014 – OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
München	101	10	111	54,7	7.548	817	8.365	57,0
Köln/Düsseldorf	20	24	44	21,7	1.404	1.783	3.187	21,7
Berlin	2	40	42	20,7	249	2.720	2.969	20,2
Hamburg	6	0	6	2,9	156	0	156	1,1
GESAMT	129¹	74²	203	100	9.357	5.320	14.677	100

¹ Davon wurden 78 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert. Zusätzlich wurden 44 Einheiten aus Projektentwicklungen veräußert, sodass insgesamt 173 Wohnungen privatisiert wurden.

² Davon wurden 50 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Wohnungsprivatisierung

Die Vertriebszahlen aus dem Eigenbestand beliefen sich im 3. Quartal 2014 auf insgesamt 129 Einheiten. Unverändert ist die Nachfrage seitens der privaten Kapitalanleger mit 77% am größten, 18% der Wohnungen gingen an Selbstnutzer und lediglich 5% an Mieter.

Darüber hinaus wurden aus der **PATRIZIA eigenen Projektentwicklung** Friedrich-Karl-Terrassen in Köln die ersten 44 fertiggestellten Wohnungen verkauft. Dabei wurde ein Verkaufspreis von 13,4 Mio. Euro vereinnahmt.

Blockverkäufe

Im 3. Quartal wurden drei Objekte mit insgesamt 74 Einheiten in Berlin, Köln und München ergebniswirksam veräußert. Von den Kaufpreiserlösen in Höhe von 10,8 Mio. Euro werden 3,1 Mio. Euro im Umsatz ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der im 3. Quartal 2014 erfolgten **Abverkäufe** von insgesamt 203 Einheiten, erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich die folgende Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2014 – VERTEILUNG NACH REGIONEN, OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	363	625	988	28,4	32.627	60.282	92.909	36,6
Leipzig	0	828	828	23,8	0	47.874	47.874	18,9
Frankfurt am Main	146	580	726	20,9	10.009	35.958	45.967	18,1
Hamburg	28	512	540	15,5	2.103	32.637	34.740	13,7
München	281	0	281	8,1	24.245	0	24.245	9,5
Hannover	0	106	106	3,1	0	7.604	7.604	3,0
Berlin	6	0	6	0,2	594	0	594	0,2
GESAMT	824	2.651	3.475	100	69.578	184.355	253.933	100

CO-INVESTMENTS

Für das Co-Investment **WohnModul I** hat PATRIZIA Ende Juli einen Kaufvertrag über 578 Mio. Euro zum Erwerb eines Portfolios mit rund 5.500 in den Niederlanden gelegenen Wohnungen unterzeichnet. PATRIZIA übernimmt das Fonds- und Asset Management des breit diversifizierten Portfolios, das insgesamt 340.000 m² Wohnfläche umfasst. Der Kaufvertrag steht auf der Verkäuferseite noch unter dem Genehmigungsvorbehalt verschiedener Gremien; der Abschluss der Transaktion wird für Mitte Dezember angestrebt.

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

In den **weiteren bestehenden Co-Investments** haben sich in den ersten drei Quartalen keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2013, S. 24 ff.

DRITTGESCHÄFT

PATRIZIA WohnInvest KAG mbH

Im 3. Quartal 2014 gingen Objekte mit einem Verkehrswert von 32,9 Mio. Euro in die Fonds über. Zusätzlich wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von 49,6 Mio. Euro beurkundet.

PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH

Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG verzeichnete im 3. Quartal 2014 Immobilien-Transaktionen im Wert von insgesamt 215,6 Mio. Euro. Das Transaktionsvolumen umfasst alle An- und Verkäufe, die die PATRIZIA GewerbeInvest KAG für die von ihr verantworteten Fonds vorgenommen hat. Dabei handelt es sich um An- und Verkäufe über 127,6 Mio. Euro in den USA und 88,0 Mio. Euro in Deutschland.

PATRIZIA FONDS ZUM 30. SEPTEMBER 2014

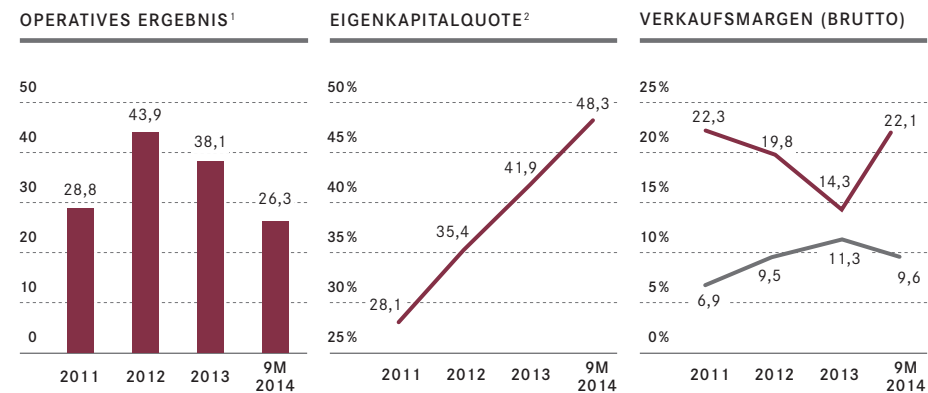
in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapital-zusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH	2.026	1.102	981 ¹	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	8.744	4.353	5.585	17
Poolfonds	5.273	2.463	3.442	9
Individualfonds	1.471	789	561	6
Labelfonds	2.000	1.101	1.582	2
PATRIZIA GESAMT	10.770	5.455	6.566	24

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

Das Wachstumsziel der Assets under Management in den Bereichen Fonds und WohnModul I für das laufende Geschäftsjahr in Höhe von 1 Mrd. Euro wurde nach neun Monaten mit 1,5 Mrd. Euro bereits übertroffen (AuM zum 30. September 2014: 7,1 Mrd. Euro, 31. Dezember 2013: 5,6 Mrd. Euro).

4.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN



¹ Operatives Ergebnis in Mio. Euro

² Eigenkapitalquote für 2011–2013 jeweils zum 31. Dezember; für 2014 zum 30. September

■ Vorräte ■ Investment Property

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

KONZERNUMSATZ

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung ¹	8.572	11.487	25.618	41.862
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	3.100	25.291	4.600	25.491
Kaufpreiserlöse aus Projektentwicklungen	13.379	0	13.379	0
Mieterlöse	4.988	7.422	16.574	24.009
Erlöse aus Co-Investments	7.284	9.043	18.811	26.724
Erlöse aus Drittgeschäft	14.431	9.662	51.936	28.777
Sonstiges ²	1.705	2.737	7.192	8.540
GESAMT	53.462	65.642	138.111	155.403

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Der **Konzernumsatz** der ersten drei Quartale 2014 sank um 11,1% auf 138,1 Mio. Euro (9 Monate 2013: 155,4 Mio. Euro). Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Berichtszeitraum rund 35% geringere Verkaufserlöse aus Vorräten generiert wurden. Die Mieterlöse reduzierten sich erwartungsgemäß um 31,0% auf 16,6 Mio. Euro, im Gegenzug nahmen die Erlöse aus dem Service-Bereich an Bedeutung zu. Auf sie entfällt mit 51,2% (13,6% aus Co-Investments und 37,6% aus dem Drittgeschäft) inzwischen der größte Anteil am Konzernumsatz.

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse bei PATRIZIA nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufserlöse der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position **Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** ausgewiesen. In den ersten neun Monaten hinterließen Kaufpreiseingänge von 79,3 Mio. Euro (9 Monate 2013: 96,0 Mio. Euro) nach Abzug der Buchwerte über 71,7 Mio. Euro einen Ertrag in Höhe von 7,6 Mio. Euro (Bruttomarge: 9,6%). Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007–2013 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und im Ausweis des operativen Ergebnisses sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend sichtbar werden. Im Berichtszeitraum wurden Wertänderungen über 11,8 Mio. Euro (3. Quartal 2014: 4,0 Mio. Euro) realisiert. Die **Verkaufserlöse aus Vorräten** verringerten sich von Januar bis September auf 43,6 Mio. Euro (9 Monate 2013: 67,4 Mio. Euro, -35,3%). Erzielte höhere Preise konnten die geringeren Abverkaufszahlen nicht kompensieren.

KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

in TEUR	3. Quartal	3. Quartal	9 Monate	9 Monate
	2014	2013	2014	2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Verkaufserlöse aus Vorräten	25.051	36.778	43.597	67.353
Privatisierung	8.572	11.487	25.618	41.862
Blockverkäufe	3.100	25.291	4.600	25.491
Projektentwicklungen	13.379	0	13.379	0
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	25.132	37.271	79.313	96.017
Privatisierung	17.457	20.571	64.638	69.090
Blockverkäufe	7.675	16.700	14.675	26.927
GESAMT	50.183	74.049	122.910	163.370

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

Die **Bestandsveränderungen** schlugen mit -4,8 Mio. Euro zu Buche. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 33,9 Mio. Euro, Aktivierungen über 29,1 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend. Im 3. Quartal überwogen erstmals die Bestandsabgänge die -zugänge. In den beiden Vorquartalen wurden insbesondere fortschreitende Neubauten aktiviert. Aus dem Verkauf der Vorräte wurde eine Bruttomarge von 22,1% bezogen auf den Buchwert erzielt, das 3. Quartal isoliert betrachtet betrug die Bruttomarge 22,2%.

Der **Materialaufwand** der ersten neun Monate hat sich mit 42,3 Mio. Euro um 8,3% erhöht. Auch hier spielen Aufwendungen für die Entwicklung der PATRIZIA eigenen Neubauten mit 24,4 Mio. Euro eine entscheidende Rolle. 10,1 Mio. Euro sind Renovierungs- und Instandhaltungsaufwendungen zuzurechnen. Der übrige Materialaufwand (7,8 Mio. Euro) wird im Wesentlichen durch Nebenkosten bedingt.

Für den Berichtszeitraum weisen wir erstmals die Position „**Aufwand für bezogene Leistungen**“ aus. Diese Aufwandsposition wurde bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt worden sind. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, bei denen PATRIZIA zwar die juristische Plattform stellt, nicht jedoch das Asset- und Fondsmanagement ausführt. Die neue Vorgehensweise gilt rückwirkend auch für die Vorjahresabschlüsse, die entsprechend angepasst wurden. In den ersten drei Quartalen 2014 nahm der Aufwand für bezogene Leistungen um 14,1% bzw. 1,0 Mio. Euro auf 8,3 Mio. Euro zu.

Der **Personalaufwand** zeigte erwartungsgemäß die größte Kostensteigerung. Bedingt durch den Zuwachs der Mitarbeiter (+17,0% bezogen auf Vollzeitäquivalente im Jahresvergleich jeweils zum 30. September) sowie marktgerechte Gehaltsanpassungen erhöhte sich der Personalaufwand um 20,5% auf 53,4 Mio. Euro. Der Vergleichswert für 2013 lag bei 44,3 Mio. Euro.

Aus den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** wurde wie bereits erläutert der Aufwand für bezogene Leistungen eliminiert. Im Vergleich zu den angepassten Werten des Vorjahres blieben die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 30,1 Mio. Euro stabil (9 Monate 2013: 30,2 Mio. Euro). Davon sind den Vertriebsaufwendungen 6,1 Mio. Euro zuzurechnen, 10,7 Mio. Euro entfallen auf Verwaltungsaufwendungen, 9,3 Mio. Euro auf Betriebsaufwendungen sowie 4,0 Mio. Euro auf übrige Aufwendungen.

Das **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** liegt mit 6,4 Mio. Euro nahezu 50% unter Vorjahr (9 Monate 2013: 12,5 Mio. Euro). Das 3. Quartal steuerte ein negatives Ergebnis über -3,1 Mio. Euro bei (3. Quartal 2013: 4,7 Mio. Euro).

Die **Erträge aus Beteiligungen** betragen nach neun Monaten 12,5 Mio. Euro (9 Monate 2013: 15,8 Mio. Euro) und beinhalten die quartalsweise anteilige Vorabgewinnausschüttung der Co-Investments Südewo über 5,4 Mio. Euro und der GBW über 7,1 Mio. Euro. Seit dem 1. Januar 2014 werden die Vorabgewinnausschüttungen monatsgenau abgegrenzt, um die Transparenz der Gewinn- und Verlust-Rechnung weiter zu erhöhen. Das Co-Investment WohnModul I lieferte von Januar bis September ein **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** von 2,3 Mio. Euro (9 Monate 2013: 0,6 Mio. Euro). Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich jedoch weitgehend noch in der Entwicklungsphase befinden.

Zum 30. Juni 2014 sind auch die letzten zur Zinssicherung eingesetzten Derivate ausgelaufen. Das **Finanzergebnis** des 3. Quartals ist somit voll liquiditätswirksam und enthält keine Positionen, die zur Herleitung des operativen Ergebnisses zu bereinigen sind. In der 9-Monatsbetrachtung bleiben jedoch die nach IFRS in der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung auszuweisenden Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften für den Zeitraum Januar bis Juni über 2,8 Mio. Euro enthalten. Da im 3. Quartal 2014 erstmals kein Aufwand für Zinssicherungen angefallen ist, verbesserte sich das Finanzergebnis auf -1,7 Mio. Euro (3. Quartal 2013: -3,1 Mio. Euro, zahlungswirksames Finanzergebnis -7,8 Mio. Euro). Auf Basis der ersten drei Quartale schlug das Finanzergebnis mit -6,3 Mio. Euro zu Buche (9 Monate 2013: -9,0 Mio. Euro, +30,2%) und betrug um Bewertungseffekte bereinigt -9,1 Mio. Euro (9 Monate 2013: -23,4 Mio. Euro, +61,3%). Die **Finanzierungskosten** (Zins plus Marge) lagen im Berichtszeitraum bei durchschnittlich 3,50% (9 Monate 2013: 6,68%; Gesamtjahr 2013: 7,06%). Sämtliche im Konzern abgeschlossenen Finanzierungen laufen aktuell ohne Zinssicherung, um vom derzeit niedrigen Zinsniveau vollumfänglich zu profitieren. Auch in den kommenden Quartalen wird sich dieser Effekt bei insgesamt rückläufigen Darlehen positiv auswirken.

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSTRUMENTE

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013	2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 31.12.2013
Wertänderung Derivate	0	4.666	2.819	14.434	19.525

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** (EBT) der ersten drei Quartale 2014 verringerte sich um 22,5% auf 15,5 Mio. Euro (9 Monate 2013: 20,0 Mio. Euro).

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum **operativen Ergebnis** erfolgt über die Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile. Dazu werden im Finanzergebnis die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte eliminiert (betrifft nur das kumulierte Ergebnis der ersten drei Quartale) und die Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge

werden nicht berücksichtigt. Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fielen in den ersten drei Quartalen 2014 und 2013 nicht an. Nach diesem Vorgehen erhöhte sich das **operative Ergebnis** von 18,7 Mio. Euro auf 26,3 Mio. Euro, ein Plus von 41,1%. Der Beitrag des 3. Quartals beläuft sich auf 4,9 Mio. Euro und hat sich gegenüber Vorjahr mehr als verneunfacht (3. Quartal 2013: 0,5 Mio. Euro). Das Segment Management Services verantwortet 55% des operativen Ergebnisses (9 Monate 2013: 72%; 2013: 77%). Im Vorjahr führte die im 2. Quartal einmalig vereinnahmte Ankaufgebühr aus der GBW AG noch zu einem deutlich höheren Anteil.

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013	2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	01.01. – 31.12.2013
EBIT	-3.094	4.674	6.392	12.509	18.749
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge ¹	622	649	1.863	1.791	2.566
Unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-17
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.964	2.340	11.771	11.318	15.063
Bereinigtes EBIT	1.492	7.663	20.026	25.618	36.361
Erträge aus Beteiligungen	4.205	0	12.539	15.833	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	684	646	2.250	646	658
Finanzergebnis	-1.677	-3.107	-6.272	-8.988	-11.904
Wertänderung Derivate	0	-4.666	-2.819	-14.434	-19.525
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	31	0	433
Währungsergebnis	179	-15	578	-15	-26
OPERATIVES ERGEBNIS	4.883	521	26.333	18.660	38.119

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

Nach Abzug der Ertragsteuern erwirtschaftete PATRIZIA einen Periodenüberschuss von 14,9 Mio. Euro (9 Monate 2013: 19,7 Mio. Euro). Das 3. Quartal isoliert betrachtet schloss PATRIZIA mit einem leichten Verlust von -0,4 Mio. Euro. Hintergrund ist eine Steuernachzahlung für vorangegangene Veranlagungszeiträume, die über den dafür gebildeten Rückstellungen lag.

Daraus resultiert ein **Ergebnis je Aktie** von -0,01 Euro für das 3. Quartal bzw. 0,21 Euro für den Zeitraum Januar bis September.

ÜBERBLICK DER WESENTLICHEN GEWINN-UND-VERLUST-POSITIONEN

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013	2013
	01.07.-30.09.2014	01.07.-30.09.2013	01.01.-30.09.2014	01.01.-30.09.2013	01.01.-31.12.2013
Umsatz	53.462	65.642	138.111	155.403	217.398
Gesamtleistung	46.485	47.890	145.684	137.681	207.878
EBITDA	-1.302	6.223	11.451	16.753	24.856
EBIT	-3.094	4.674	6.392	12.509	18.749
EBT	297	2.198	15.487	19.985	39.599
Operatives Ergebnis ¹	4.883	521	26.333	18.660	38.119
Periodenergebnis	-421	1.939	14.890	19.685	37.168

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

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.09.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	807.355	892.715	-9,6
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	389.928	374.481	4,1
Eigenkapitalquote	48,3 %	41,9 %	6,4 PP
Bankdarlehen	214.896	321.634	-33,2
- Liquide Mittel	123.339	105.536	16,9
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	0
= Nettoverschuldung	168.557	293.098	-42,5
Immobilienvermögen ¹	464.908	538.920	-13,7
Loan to Value ²	46,2 %	59,7 %	-13,5 PP
Net Gearing ³	43,4 %	78,6 %	-35,2 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität ⁴	9,2 %	10,7 %	-1,5 PP

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

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

³ Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

⁴ Verhältnis aus operativem Ergebnis und durchschnittlichem Eigenkapital

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanz** verkürzte sich von 892,7 Mio. Euro auf 807,4 Mio. Euro. Seit Jahresbeginn verringerten sich die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** im Zuge der Verkäufe um 30,1 % auf 160,6 Mio. Euro. Auch die Vorräte gingen um 1,6 % leicht zurück und wurden mit 304,4 Mio. Euro bilanziert. Im 3. Quartal wurden nicht nur Bestandsobjekte, sondern auch die ersten fertiggestellten Wohnungen aus dem Neubauprojekt Friedrich-Karl-Terrassen, Köln, veräußert. Auf die eigenen Projektentwicklungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, entfällt ein Buchwert von 111,2 Mio. Euro. Die Addition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Vorräte entspricht dem Buchwert des gesamten Immobilienvermögens zum 30. September 2014 in Höhe von 464,9 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 538,9 Mio. Euro, -13,7%). Die **Beteiligungen** und **Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** erhöhten sich aufgrund von Erträgen aus Beteiligungen und weiteren Kapitalzuführungen auf insgesamt 110,1 Mio. Euro (+11,9%). Im Gegenzug reduzierten sich die Ausleihungen.

Der Abverkauf des PATRIZIA eigenen Portfolios kommt bei der Schuldenentwicklung positiv zum Tragen: Die **Bankdarlehen** gingen erwartungsgemäß weiter zurück und schlugen zum 30. September 2014 mit 214,9 Mio. Euro zu Buche (31. Dezember 2013: 321,6 Mio. Euro, -33,2%).

Gedanklich der Verschuldung zuzurechnen sind auch zwei Schuldscheindarlehen über 77 Mio. Euro, die bilanziell als langfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Konzernzwischenanhang dieses Berichts unter Punkt 10.1 dargestellt.

Die **liquiden Mittel** erhöhten sich zum Stichtag um 16,9% auf 123,3 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 105,5 Mio. Euro).

Das **Eigenkapital** des PATRIZIA Konzerns hat sich weiter erhöht. Sein Anteil an der Bilanzsumme (**Eigenkapitalquote**, 31. Dezember 2013: 41,9%) ist dementsprechend um 6,4 Prozentpunkte auf 48,3% gestiegen. Bis Ende 2015 soll die Zielgröße von 80–90% erreicht sein.

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 30. SEPTEMBER 2014

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
Operative Gesellschaften¹	-	39,6	100
Eigeninvestments²	465	225,7	100
Co-Investments	5.740	128,0	
Wohnen	4.787	98,1	
GBW AG	2.726	54,7	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.523	14,9	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	495	26,3	9,1
Sonstige	43	2,2	10,0
Gewerbe Deutschland	570	17,9	
PATRoffice	326	7,0	6,3
sono west	58	5,8	30,0
Deikon	186	5,1	5,1
Gewerbe Ausland	383	12,0	
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	65	2,1	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	318	9,9	5,0
Drittgeschäft	7.279	-	0
Gebundenes Investmentkapital	13.484	393,3	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	73,6	-
Gesamtes Investmentkapital	13.484	466,9	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	389,9	-

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

² Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte inkl. Projektentwicklungen

Net Asset Value (NAV)

Bei PATRIZIA werden die eigenen Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. In den ersten drei Quartalen 2014 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 9,6% bzw. 22,1% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der gesamte Dienstleistungsbereich, der mit 55% den größten Anteil des operativen Ergebnisses der ersten neun Monate erwirtschaftete, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Die NAV-Betrachtung kann nur in Verbindung mit der Bewertung des Servicegeschäfts als eine Komponente zur Ermittlung des Unternehmenswertes dienen. Aus Vergleichsgründen weisen wir den NAV noch solange aus, wie wir erhebliches Immobilienvermögen auf der Bilanz haben.

BERECHNUNG DES NAV

in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	160.554	229.717
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	26.344	18.295
Beteiligungen	83.748	80.074
Vorräte ²	304.354	309.203
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	44.776	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	123.339	105.536
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten ³	-77.000	-77.000
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-87.054	-75.759
Abzgl. Bankdarlehen	-214.896	-321.634
NAV	364.165	350.694
Aktien (Stück)	69.385.030	63.077.300
NAV / AKTIE (EURO)	5,25	5,56

¹ Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) der ersten drei Quartale 2014: 9,6%; 3. Quartal 2014: 8,3%

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) der ersten drei Quartale 2014: 22,1%; 3. Quartal 2014: 22,2%

³ Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

5 NACHTRAGSBERICHT

EIGENINVESTMENTS

Anfang September wurde der Verkauf des gesamten Eigenbestands in Leipzig mit 828 Einheiten beurkundet. Der Verkaufspreis von 49,0 Mio. Euro wird voraussichtlich Ende Dezember ergebniswirksam verbucht. Das Objekt wurde als kurzfristiger Vermögenswert in den Vorräten bilanziert. Auch alle noch verbliebenen 106 Einheiten in Hannover wurden im Rahmen eines Globalverkaufs beurkundet. Der Kaufpreis der als Finanzinvestition bilanzierten Immobilien in Höhe von 8,1 Mio. Euro sollte noch im Dezember vereinnahmt werden. Nach Friedrichshafen und Regensburg (2012) sowie Dresden (2013) werden durch diese Verkäufe zwei weitere PATRIZIA Standorte zum Jahresende geschlossen.

Anfang November hat PATRIZIA den Verkauf eines Portfolios über 1.150 Einheiten mit einer Fläche von 75.400 m² beurkundet. Über den Verkaufspreis wurde zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart. Die Wohnungen liegen in den Großräumen Frankfurt am Main, Hamburg und Köln/Düsseldorf. Am Standort Frankfurt verbleibt nach Abschluss der Transaktion ein reines Privatisierungsportfolio.

Darüber hinaus wurde der Verkauf weiterer Objekte mit 114 Einheiten im laufenden 4. Quartal für 11,6 Mio. Euro beurkundet.

PATRIZIA STRATEGIE / GESCHÄFTSMODELL

Fonds für Privatanleger

Ab 2015 wird PATRIZIA neben Fondsprodukten für institutionelle Anleger auch Fonds für Privatanleger anbieten. Die dazu neu gegründete PATRIZIA GrundInvest GmbH wird geschlossene Investmentvermögen im Immobilienbereich auflegen und dabei auf die lokalen Experten der PATRIZIA Gruppe im In- und Ausland setzen. Die Mindestbeteiligung beträgt 15.000 Euro.

AIFMD-Umsetzung bei PATRIZIA

Deutschland: Die beiden Lizenzanträge für die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH befinden sich weiterhin in Bearbeitung; die Lizenzen erwarten wir zeitnah. Für die neu gegründete PATRIZIA GrundInvest GmbH gehen wir davon aus, nicht vor dem 2. Quartal 2015 einen positiven Bescheid zu erhalten.

Ausland: Im Oktober wurde die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. lizenziert. Damit kann PATRIZIA im Ausland nun neben Dänemark auch in Luxemburg AIFMD-konform Fonds-, Portfolio- und Risk-Management-Mandate bearbeiten.

6 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Aus dem bisher im Geschäftsjahr 2014 durchgeführten Risikoaudit haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Abweichungen ergeben. Seit dem Jahresabschluss 2013 wurden keine bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2013 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 50 ff. im Geschäftsbericht 2013 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

7 PROGNOSEBERICHT

Mit einem operativen Ergebnis von 26,3 Mio. Euro für die ersten drei Quartale 2014 haben wir 52,6 % unserer Prognose für das Gesamtjahr in Höhe von mindestens 50 Mio. Euro realisiert. Wie bereits im Bericht zum 1. Halbjahr angekündigt, erwarten wir rund 50 % der für 2014 erwarteten Ergebnisbeiträge erst im 4. Quartal, da zufließende Dividenden und Performance Fees planmäßig erst im Dezember verbucht werden. Allein aus den beiden Co-Investments Südewo und GBW kalkulieren wir inklusive der zeitanteiligen Asset Management Fee mit einem wesentlichen Ergebnisbeitrag. Ebenso wird die Ankaufsgebühr aus dem niederländischen Wohnungsportfolio, die auf Basis des Kaufpreises von 578 Mio. Euro berechnet wird, das Ergebnis wesentlich beeinflussen.

Das notarierte Verkaufsvolumen im Eigenbestand zeigt, dass unser Vertrieb die für das Gesamtjahr 2014 angestrebten 1.800 Einheiten deutlich übertreffen wird. Neben dem großen Portfolioverkauf, über dessen Kaufpreis Stillschweigen vereinbart wurde, sollte bei bereits beurkundeten Blockverkäufen über 68,7 Mio. Euro (davon 13,3 Mio. Euro aus Investment Property und 55,4 Mio. Euro aus Vorräten) der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten plangemäß bis zum 31. Dezember erfolgen. Der Bereich Wohnungsprivatisierung wird sich auf dem Niveau der Vorquartale stabilisieren.

Angesichts dieser gut kalkulierbaren Positionen hält der PATRIZIA Vorstand unverändert an dem ausgegebenen operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro fest. Die beurkundeten Verträge über An- und Verkäufe lassen weiterhin darauf schließen, dass wir das kommunizierte Wachstum der Assets under Management um 2 Mrd. Euro auf rund 14 Mrd. Euro bis zum Geschäftsjahresende mit hinreichender Sicherheit übertreffen.

In der Konsequenz wird die Verschuldung weiter abnehmen, sodass auch der hierzu veröffentlichte Zielwert von 180 Mio. Euro zum Jahresende, bestehend aus rund 100 Mio. Euro Bank- und 77 Mio. Euro Schulscheindarlehen, unterschritten wird. In Summe sollte auch die ausgegebene Eigenkapitalrendite (bezogen auf das realisierte operative Ergebnis) von rund 13 % umsetzbar sein.

Ausführungen zu weiteren Prognosewerten können dem Prognosebericht innerhalb des Geschäftsberichts 2013 auf den Seiten 59 ff. entnommen werden.

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

Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER 2014

AKTIVA

in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	40.038	41.904
Software	10.328	8.698
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	160.554	229.717
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.550	4.765
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	26.344	18.295
Beteiligungen	83.748	80.074
Ausleihungen	1.052	5.814
Langfristige Steueransprüche	122	159
Summe langfristiges Vermögen	327.346	390.036
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	304.354	309.203
Wertpapiere	86	96
Kurzfristige Steueransprüche	7.454	5.582
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	44.776	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	123.339	105.536
Summe kurzfristiges Vermögen	480.009	502.679
BILANZSUMME	807.355	892.715

PASSIVA

in TEUR	30.09.2014	31.12.2013
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	69.385	63.077
Kapitalrücklage	198.581	204.897
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.169	1.398
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	-31
Währungsumrechnungsdifferenz	1.034	500
Konzernbilanzgewinn	119.254	104.135
Summe Eigenkapital	389.928	374.481
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	20.163	22.933
Pensionsverpflichtungen	534	534
Langfristige Verbindlichkeiten	81.036	80.849
Summe langfristige Schulden	101.733	104.316
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	214.896	321.634
Kurzfristige Finanzderivate	0	2.819
Sonstige Rückstellungen	1.735	1.719
Kurzfristige Verbindlichkeiten	87.054	75.759
Steuerschulden	7.804	11.987
Sonstige kurzfristige Passiva	4.205	0
Summe kurzfristige Schulden	315.694	413.918
BILANZSUMME	807.355	892.715

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Umsatzerlöse	53.462	65.642	138.111	155.403
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	2.084	4.418	7.596	12.478
Bestandsveränderungen	-10.027	-24.309	-4.849	-36.143
Sonstige betriebliche Erträge	966	2.139	4.826	5.943
Gesamtleistung	46.485	47.890	145.684	137.681
Materialaufwand	-15.890	-15.257	-42.305	-39.058
Aufwand für bezogene Leistungen	-2.693	-6.327	-8.349	-7.316
Personalaufwand	-18.040	-14.607	-53.436	-44.349
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.164	-5.476	-30.143	-30.205
EBITDA	-1.302	6.223	11.451	16.753
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.792	-1.549	-5.059	-4.244
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	-3.094	4.674	6.392	12.509
Erträge aus Beteiligungen	4.205	0	12.539	15.833
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	684	646	2.250	646
Finanzerträge	304	4.975	3.722	15.070
Finanzaufwendungen	-1.981	-8.082	-9.994	-24.058
Währungsergebnis	179	-15	578	-15
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	297	2.198	15.487	19.985
Ertragsteuern	-718	-259	-597	-300
Periodenergebnis	-421	1.939	14.890	19.685
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	-0,01	0,03	0,21	0,28
Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-335	1.994	15.119	19.809
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-86	-55	-229	-124
	-421	1.939	14.890	19.685

Gesamtergebnisrechnung

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

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013
	01.07. – 30.09.2014	01.07. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Periodenergebnis	-421	1.939	14.890	19.685
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Perioden- ergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	228	8	534	8
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	128	0	340
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	31	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-193	2.075	15.455	20.033
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-107	2.130	15.684	20.157
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-86	-55	-229	-124
	-193	2.075	15.455	20.033

Kapitalflussrechnung

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

in TEUR	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2013
Periodenergebnis	14.890	19.685
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	597	300
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	9.994	24.058
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-3.722	-15.070
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5.059	4.244
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.596	-12.478
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-4.936	1.329
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	40.510	78.854
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.164	98.132
Gezahlte Zinsen	-9.209	-23.156
Erhaltene Zinsen	409	382
Ertragsteuerzahlungen	-5.501	-2.059
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	56.659	174.221
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4.593	-6.070
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	79.313	96.017
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.554	-4.503
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-3.308	-60.936
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-5.799	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.267	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-436	0
Mittelzufluss aus der Investitionsstätigkeit	67.890	24.508
Darlehensaufnahmen	133.475	88.833
Darlehensstilgungen	-240.213	-246.145
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-8	-13
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-106.746	-157.325
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17.803	41.404
Finanzmittelfonds 01.01.	105.536	38.135
Finanzmittelfonds 30.09.	123.339	79.539

Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Gewinn- rück- lagen (gesetzl. Rück- lage)	Wäh- rungs- umrech- nungs- differenz	Konzern- bilanz- gewinn	davon ent- fallen auf die Gesell- schafter des Mut- terunter- nehmens	davon ent- fallen auf nicht-kon- trollieren- de Gesell- schafter	Summe
Stand 01.01.2013	57.343	210.644	-469	505	0	66.808	334.831	1.556	336.387
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			340		8		348		348
Ausgabe von Gratisaktien	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 Berichtsperiode			340		8		20.157	-124	20.033
Stand 30.09.2013	63.077	204.897	-129	505	8	86.617	354.975	1.433	356.408
Stand 01.01.2014	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		534		565		565
Ausgabe von Gratisaktien	6.308	-6.308							
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-8					-8		-8
Periodenergebnis						15.119	15.119	-229	14.890
Vollständiges Gesamtergebnis für die Berichtsperiode			31				15.684	-229	15.455
STAND 30.09.2014	69.385	198.581	0	505	1.034	119.254	388.759	1.169	389.928

Konzernzwischenanhang

ZUM 30. SEPTEMBER 2014 (9 MONATE 2014)

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 13,5 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 2014 (1. Januar 2014 bis 30. September 2014) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten neun Monaten 2014 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2014 gewertet werden.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2013 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2013 in unserem Geschäftsbericht 2013 entnommen werden.

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

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 70 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

UNTERNEHMENSERWERBE UND UNTERNEHMENSGRÜNDUNGEN

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

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

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

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 4. Juli 2014 die PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12,5 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist die Gewährung von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften, der Kauf oder das Halten von Anteilen an Immobiliengesellschaften, der Kauf von Immobilien sowie der Betrieb und Verkauf (einschließlich Privatisierung) von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 29. September 2014 die PATRIZIA GrundInvest GmbH, Augsburg, gegründet. Die ausstehenden Einlagen auf das gezeichnete Stammkapital der Gesellschaft betragen 25 TEUR. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens und Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses.

4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

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

5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Der Anteil am Gewinn der ersten neun Monate der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 2.250 TEUR (9 Monate 2013: 646 TEUR).

6 BETEILIGUNGEN

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

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

Das Beteiligungsergebnis der ersten drei Quartale 2014 beträgt 12.539 TEUR (9 Monate 2013: 15.833 TEUR).

7 AUSLEIHUNGEN

Das im Zusammenhang mit dem Co-Investment GBW gewährte Darlehen wurde im 3. Quartal 2014 vollständig zurückgeführt. Das Darlehen an das Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP wurde bis auf den Betrag von 1.050 TEUR (31. Dezember 2013: 2.745 TEUR) ebenfalls zurückgeführt.

8 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.

9 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag 69.385.030 Euro (31. Dezember 2013: 63.077.300 Euro) und ist in 69.385.030 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Das Eigenkapital zum 30. September 2014 verbesserte sich auf 389,9 Mio. Euro (31. Dezember 2013: 374,5 Mio. Euro).

10 VERBINDLICHKEITEN

10.1 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hatte der Konzern Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, welche zum Stichtag 30. Juni 2014 vollständig ausgelaufen sind. Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Grundsätzlich erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

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

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	30.09.2014	30.06.2014	31.03.2014	31.12.2013
bis zu 1 Jahr	40.580	38.392	288.923	284.857
mehr als 1 bis 2 Jahre	98.893	106.415	36.671	36.777
mehr als 2 bis 5 Jahre	75.423	93.727	0	0
GESAMT	214.896	238.534	325.594	321.634

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum							
	30.09.2014		30.06.2014		31.03.2014		31.12.2013	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2014	24.537	11,4	24.590	10,3	288.923	88,7	284.857	88,6
2015	51.635	24,0	51.751	21,7	36.671	11,3	36.777	11,4
2016	138.724	64,6	162.193	68,0	0	0	0	0
GESAMT	214.896	100	238.534	100	325.594	100	321.634	100

FÄLLIGKEITSPROFIL DER DARLEHEN NACH QUARTALEN

Jahr	Quartal	Höhe der fälligen Darlehen zum 30.09.2014	
		in TEUR	in %
2014	Q4	24.537	11,4
2015	Q1	13.802	6,4
	Q3	2.241	1,0
2016	Q4	35.592	16,6
	Q2	63.301	29,5
	Q4	75.423	35,1
GESAMT		214.896	100

10.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

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

10.3 SONSTIGE KURZFRISTIGE PASSIVA

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

11 UMSATZERLÖSE

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

12 AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Für den Berichtszeitraum weisen wir erstmals die Position „Aufwand für bezogene Leistungen“ aus. Diese Aufwandsposten wurden bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt worden sind. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest, bei denen PATRIZIA zwar die juristische Plattform stellt, nicht jedoch das Asset- und Fondsmanagement ausführt. Die neue Vorgehensweise gilt rückwirkend auch für die Vorjahresabschlüsse, die entsprechend angepasst wurden.

13 FINANZERGEBNIS

in TEUR	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013	2013
	01.07.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 31.12.2013
Zinsen auf Bankeinlagen	37	31	259	278	326
Wertänderungen Derivate	0	4.666	2.819	14.434	19.525
Übrige Zinsen	267	278	644	358	669
Finanzerträge	304	4.975	3.722	15.070	20.520
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-873	-1.974	-3.602	-6.458	-8.104
Aufwand für Zinssicherungen	0	-4.957	-2.822	-14.954	-19.771
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	-31	0	-433
Übrige Finanzaufwendungen	-1.108	-1.151	-3.539	-2.646	-4.116
Finanzaufwendungen	-1.981	-8.082	-9.994	-24.058	-32.424
FINANZERGEBNIS	-1.677	-3.107	-6.272	-8.988	-11.904
um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-1.677	-7.773	-9.060	-23.422	-30.996

14 ERGEBNIS JE AKTIE

	3. Quartal 2014	3. Quartal 2013	9 Monate 2014	9 Monate 2013	2013
	01.07.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 31.12.2013
Periodenergebnis (in TEUR)	-421	1.939	14.890	19.685	37.326
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	69.385.030	63.077.300	69.385.030	63.077.300	63.077.300
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	69.385.030	69.385.030	69.385.030	69.385.030	69.385.030
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	-0,01	0,03	0,21	0,28	0,54

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für die Vorjahreszeiträume (63.077.300) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2013 derjenigen des Jahres 2014 entspricht.

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

15 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 3.500 Wohnungen (31. Dezember 2013: rund 4.100) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein.

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

Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Analyse und Beratung beim An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Sales), die Verwaltung von Immobilien (Property Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) und die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die beiden konzern-eigenen 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, dem Aufwand für bezogene Leistungen, 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 PATRIZIA UK Limited übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinsicherungsinstrumente. 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.

3. QUARTAL 2014 (1. JULI – 30. SEPTEMBER 2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	31.592	19.348	0	0	50.940
Verkaufserlöse Privatisierung ¹	21.951	0			21.951
Verkaufserlöse Blockverkäufe	3.100	0			3.100
Mieterlöse	4.988	0			4.988
Erlöse aus Dienstleistungen	0	19.348			19.348
Co-Investments		5.622			5.622
Drittgeschäft		13.726			13.726
Sonstiges	1.553	0			1.553
Konzerninterne Umsätze	49	3.206	0	-2.864	392
Ausland²					
Außenumsätze	0	2.387	0	0	2.387
Erlöse aus Dienstleistungen		2.312			2.312
Co-Investments		1.566			1.566
Drittgeschäft		746			746
Sonstiges		75			75
Konzerninterne Umsätze	0	762	0	0	762
Corporate					
Außenumsätze	0	0	134	0	134
Konzerninterne Umsätze	0	0	5.141	0	5.141
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-776	0	-5.519	-6.295
Konzern					
Außenumsätze	31.592	21.736	134	0	53.462
Verkaufserlöse Privatisierung ¹	21.951	0	0		21.951
Verkaufserlöse Blockverkäufe	3.100	0	0		3.100
Mieterlöse	4.988	0	0		4.988
Erlöse aus Dienstleistungen	0	21.661	55		21.716
Co-Investments		7.189	95		7.284
Drittgeschäft		14.472	-40		14.431
Sonstiges	1.553	75	78		1.705
Konzerninterne Umsätze	49	3.192	5.141	-8.382	0
Finanzergebnis					
Finanzzerträge	-2.532	-51	906	0	-1.677
Deutschland	485	408	0	-160	733
Ausland ²	1.265	36	0	0	1.301
Corporate	0	0	2.245	0	2.245
Konsolidierung	-1.216	0	0	-2.760	-3.976
Konzern	534	444	2.245	-2.920	304
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-4.089	-456	0	160	-4.385
Ausland ²	-192	-40	0	0	-232
Corporate	0	0	-1.339	0	-1.339
Konsolidierung	1.215	0	0	2.760	3.975
Konzern	-3.066	-496	-1.339	2.919	-1.981

¹ Inkl. Wohnungsprivatisierungen aus Projektentwicklungen² Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	-441	4.457	0	239	4.254
Ausland ²	1.433	-1.572	0	0	-139
Corporate	0	0	-3.822	0	-3.822
Konsolidierung	0	0	0	3	3
Konzern	992	2.886	-3.822	242	297
Adjustments					
Deutschland	3.964	492	0	0	4.456
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	0	-492	0	0	-492
Abschreibung Fondsverträge		-492			-492
Realisierter Fair Value	3.964	0	0	0	3.964
Ausland²	0	130	0	0	130
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-130			-130
Abschreibung Fondsverträge		-130			-130
Konzern	3.964	622	0	0	4.587
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	3.523	4.949	0	239	8.710
Ausland ²	1.433	-1.442	0	0	-9
Corporate	0	0	-3.822	0	-3.822
Konsolidierung	0	0	0	3	3
Konzern	4.956	3.507	-3.822	242	4.883

² Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

3. QUARTAL 2013 (1. JULI – 30. SEPTEMBER 2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	46.844	17.379	0	0	64.223
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
Konzerninterne Umsätze	-17	12.163	0	-12.146	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	1.318	0	0	1.318
Erlöse aus Dienstleistungen		1.318			1.318
Drittgeschäft		986			986
Konzerninterne Umsätze	0	923	0	0	923
Corporate					
Außenumsätze	0	0	100	0	100
Konzerninterne Umsätze	0	0	3.437	-3.437	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-923	-3.437	3.437	-923
Konzern					
Außenumsätze	46.844	18.697	100	0	65.642
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
Konzerninterne Umsätze	-17	12.163	0	-12.146	0
Finanzergebnis	-3.777	24	626	20	-3.107
Finanzerträge					
Deutschland	6.036	462	0	0	6.497
Ausland ¹	3.059	74	0	0	3.133
Corporate	0	0	2.078	0	2.078
Konsolidierung	0	0	0	-6.733	-6.733
Konzern	9.095	535	2.078	-6.733	4.975
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-10.880	-458	0	0	-11.338
Ausland ¹	-1.992	-52	0	0	-2.045
Corporate	0	0	-1.452	0	-1.452
Konsolidierung	0	0	0	6.753	6.753
Konzern	-12.872	-511	-1.452	6.753	-8.082

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	2.857	3.280	0	348	6.484
Ausland ¹	974	-319	0	0	655
Corporate	0	0	-4.962	0	-4.962
Konsolidierung	0	0	0	20	20
Konzern	3.831	2.961	-4.962	368	2.197
Adjustments					
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
Abschreibung Fondsverträge	0	-523			-523
Realisierter Fair Value	2.340	0	0	0	2.340
Ausland¹	0	126	0	0	126
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-126			-126
Abschreibung Fondsverträge		-126			-126
Konzern	-2.326	649	0	0	-1.677
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	531	3.803	0	348	4.682
Ausland ¹	974	-193	0	0	781
Corporate	0	0	-4.962	0	-4.962
Konsolidierung	0	0	0	20	20
Konzern	1.505	3.610	-4.962	368	521

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

9 MONATE 2014 (1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	67.183	64.562	0	0	131.745
Verkaufserlöse Privatisierung ¹	38.997	0			38.997
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.600	0			4.600
Mieterlöse	16.574	0			16.574
Erlöse aus Dienstleistungen	0	64.562			64.562
Co-Investments		14.772			14.772
Drittgeschäft		49.790			49.790
Sonstiges	7.012	0			7.012
Konzerninterne Umsätze	170	9.545	0	-8.305	1.410
Ausland²					
Außenumsätze	0	6.028	0	0	6.028
Erlöse aus Dienstleistungen		5.953			5.953
Co-Investments		3.907			3.907
Drittgeschäft		2.046			2.046
Sonstiges		75			75
Konzerninterne Umsätze	0	2.184	0	0	2.184
Corporate					
Außenumsätze	0	0	338	0	338
Konzerninterne Umsätze	0	0	15.560	0	15.560
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-2.521	0	-16.635	-19.156
Konzern					
Außenumsätze	67.183	70.590	338	0	138.111
Verkaufserlöse Privatisierung ¹	38.997	0	0		38.997
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.600	0	0		4.600
Mieterlöse	16.574	0	0		16.574
Erlöse aus Dienstleistungen	0	70.515	232		70.747
Co-Investments		18.679	132		18.811
Drittgeschäft		51.836	100		51.936
Sonstiges	7.012	75	105		7.192
Konzerninterne Umsätze	170	9.209	15.560	-24.939	0
Finanzergebnis					
Finanzerträge	-7.880	-572	2.181	0	-6.272
Deutschland	4.438	819	0	-480	4.776
Ausland ²	3.963	118	0	0	4.081
Corporate	0	0	6.489	0	6.489
Konsolidierung	-3.806	-10	0	-7.807	-11.624
Konzern	4.595	926	6.489	-8.288	3.722
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-15.664	-1.401	0	480	-16.585
Ausland ²	-617	-107	0	0	-724
Corporate	0	0	-4.308	0	-4.308
Konsolidierung	3.806	10	0	7.807	11.623
Konzern	-12.475	-1.498	-4.308	8.287	-9.994

¹ Inkl. Wohnungsprivatisierungen aus Projektentwicklungen² Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	4.156	20.757	0	372	25.285
Ausland ²	3.135	-3.062	0	0	73
Corporate	0	0	-9.457	0	-9.457
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
Konzern	7.291	17.695	-9.457	-42	15.487
Adjustments					
Deutschland	8.983	1.476	0	0	10.460
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.788	-1.476	0	0	1.312
Marktbewertungserträge					
Derivate	2.819	0			2.819
Marktbewertungsaufwendungen					
Derivate	-31	0			-31
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.476			-1.476
Realisierter Fair Value	11.771	0	0	0	11.771
Ausland²	0	387	0	0	387
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-387			-387
Abschreibung Fondsverträge		-387			-387
Konzern	8.983	1.863	0	0	10.846
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	13.139	22.233	0	372	35.745
Ausland ²	3.135	-2.675	0	0	460
Corporate	0	0	-9.457	0	-9.457
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
Konzern	16.274	19.558	-9.457	-42	26.333

² Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

9 MONATE 2013 (1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	99.808	53.113	0	0	152.920
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
Konzerninterne Umsätze	126	23.630	0	-23.756	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	2.357	0	0	2.357
Erlöse aus Dienstleistungen		2.357			2.357
Drittgeschäft		2.025			2.025
Konzerninterne Umsätze	0	1.435	0	0	1.435
Corporate					
Außenumsätze	0	0	125	0	125
Konzerninterne Umsätze	0	0	9.606	-9.606	0
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-1.435	-9.606	9.606	-1.435
Konzern					
Außenumsätze	99.808	55.470	125	0	155.403
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
Konzerninterne Umsätze	126	23.630	0	-23.756	0
Finanzergebnis	-11.162	-527	2.702	0	-8.988
Finanzerträge					
Deutschland	18.320	966	0	0	19.286
Ausland ¹	9.015	74	0	0	9.089
Corporate	0	0	5.529	0	5.529
Konsolidierung	0	0	0	-18.834	-18.834
Konzern	27.335	1.040	5.529	-18.834	15.070
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-32.989	-1.510	0	0	-34.499
Ausland ¹	-5.508	-57	0	0	-5.565
Corporate	0	0	-2.827	0	-2.827
Konsolidierung	0	0	0	18.834	18.834
Konzern	-38.497	-1.567	-2.827	18.834	-24.058

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	8.897	23.201	0	532	32.630
Ausland ¹	3.414	-1.558	0	0	1.856
Corporate	0	0	-14.501	0	-14.501
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	12.312	21.642	-14.501	532	19.985
Adjustments					
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
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.538			-1.538
Realisierter Fair Value	11.318	0	0	0	11.318
Ausland¹	0	252	0	0	252
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-252			-252
Abschreibung Fondsverträge		-252			-252
Konzern	-3.116	1.791	0	0	-1.325
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	5.781	24.739	0	532	31.052
Ausland ¹	3.414	-1.306	0	0	2.108
Corporate	0	0	-14.501	0	-14.501
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	9.195	23.433	-14.501	532	18.660

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag
