

# Q3

---

BERICHT ÜBER DIE ERSTEN DREI QUARTALE  
2015



# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Umsatz	134.760	53.462	237.567	138.111
Gesamtleistung	67.455	46.485	163.368	145.684
EBITDA	6.707	-1.302	12.405	11.451
EBIT	4.816	-3.094	7.045	6.392
EBT	97.979	297	109.627	15.487
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	98.504	4.883	115.315	26.333
Periodenüberschuss	82.225	-421	92.372	14.890

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	279.155	304.247
Kurzfristiges Vermögen	1.370.943	436.929
Eigenkapital	511.919	410.048
Eigenkapitalquote	31 %	55 %
Langfristige Schulden	147.305	102.878
Kurzfristige Schulden	990.874	228.250
Bilanzsumme	1.650.098	741.176

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2015	76.323.533 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2015	76.323.533 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2015/9 Monate 2015 <sup>2</sup>	25,18 Euro/25,18 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2015/9 Monate 2015 <sup>2</sup>	17,91 Euro/12,48 Euro
Schlusskurs am 30. September 2015 <sup>2</sup>	21,36 Euro
Kursentwicklung	75 %
Marktkapitalisierung zum 30. September 2015	1,6 Mrd. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2015 <sup>3</sup>	138.400 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (betrifft nur das Gesamtjahr 2014) sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zins- und Währungssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

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

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Inhalt

## VORWORT DES VORSTANDS

### KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

5	PATRIZIA am Kapitalmarkt
5	Unsere Mitarbeiter
5	Sonstige Ereignisse
6	Wirtschaftsbericht
6	Geschäftsverlauf
11	Wirtschaftliche Lage
22	Nachtragsbericht
23	Entwicklung der Risiken und Chancen
23	Prognosebericht

### KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

26	Bilanz
28	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
29	Gesamtergebnisrechnung
30	Kapitalflussrechnung
32	Eigenkapitalveränderungsrechnung

### KONZERNZWISCHENANHANG

34	Allgemeine Angaben
34	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
35	Konsolidierungskreis
41	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
41	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
41	Beteiligungen
42	Vorräte
42	Eigenkapital
42	Verbindlichkeiten
44	Umsatzerlöse
44	Finanzergebnis
45	Ergebnis je Aktie
45	Segmentberichterstattung
56	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
56	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

### FINANZKALENDER UND KONTAKTE

## VORWORT DES VORSTANDS

---

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

PATRIZIA hat das 3. Quartal 2015 mit dem besten Quartalsergebnis ihrer Geschichte in Höhe von 99 Mio. Euro abgeschlossen. Auch auf Jahressicht werden wir das beste operative Ergebnis in der Firmengeschichte erzielen. Die Assets under Management legten in den vergangenen neun Monaten um rund 10% auf 16 Mrd. Euro zu und der Ausblick für 2016 und die Folgejahre zeigt, dass wir in eine neue Größendimension vorgestoßen sind.

### **VERKAUF DER SÜDEWO ALS WESENTLICHER ERGEBNISTREIBER IM 3. QUARTAL BZW. GESAMTJAHR 2015**

Der Ergebnissprung auf 115 Mio. Euro nach 9 Monaten ist auf den Verkauf der Süddeutschen Wohnen Gruppe zurückzuführen. Die erste und wesentliche Tranche des Ergebnisbeitrags in Höhe von 96,5 Mio. Euro aus dem Verkauf wurde im 3. Quartal verbucht und setzt sich zusammen aus der erfolgsabhängigen Vergütung von 85,4 Mio. Euro sowie der Rendite auf unseren Eigenkapitalanteil von 11,1 Mio. Euro. Eine zweite, jedoch geringfügigere Tranche über 19,7 Mio. Euro steht noch für das Schlussquartal aus.

### **ERGEBNISPROGNOSE WIRD ZUM ZWEITEN MAL DEUTLICH ANGEHOBEN**

Nach dem Verkauf der SÜDEWO und dem Erwerb der Bridge Investments haben wir im Juni die für 2015 ausgegebene Prognose zum ersten Mal deutlich nach oben korrigiert. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt noch nicht klar, wie sich die Verkaufserlöse aus den Bridge Investments ergebniswirksam auf die Geschäftsjahre 2015 und 2016 verteilen. Daher haben wir eine kumulierte Prognose für beide Jahre veröffentlicht.

---

Aus dem Verkauf des schwedischen Immobilienfonds, dem sogenannten »Harald-Portfolio«, erwarten wir derzeit einen erheblichen Ergebnisbeitrag im Geschäftsjahr 2016. Hinsichtlich einzelner Objekte aus dem Bridge Investment »Manchester First Street« führen wir fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen und sind zuversichtlich, dass der erste Objektverkauf noch in diesem Jahr erfolgen wird.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass wir die zuletzt gültige Prognose eines kumulierten operativen Ergebnisses für 2015 und 2016 von mindestens 200 Mio. Euro konkretisieren können. Für das laufende Jahr 2015 erwarten wir ein operatives Ergebnis von 145 bis 160 Mio. Euro, eine deutliche Steigerung im Vergleich zu der ersten Prognose von 55 Mio. Euro zu Jahresanfang. Für 2016 können wir unter der Voraussetzung, dass beide Bridge Investments ergebniswirksam veräußert werden, ein Ergebnis in etwa vergleichbarer Größenordnung in Aussicht stellen.

### **WACHES AUGES FÜR WACHSTUMSCHANCEN**

In den ersten drei Quartalen haben wir bereits ein Transaktionsvolumen von stattlichen 5,2 Mrd. Euro bewegt: Immobilienankäufe über 3,2 Mrd. Euro wurden durch PATRIZIA für die verschiedenen Vehikel beurkundet, im Verkauf summierten sich die erzielten Preise auf 2,0 Mrd. Euro. Auch im laufenden 4. Quartal sind wir auf den Immobilienmärkten Europas aktiv: Ende Oktober haben wir in den Niederlanden ein Premium-Einzelhandelsportfolio mit 145 Einzelhandels-, Wohn- und Büroeinheiten für 340 Mio. Euro erworben. Der Ankauf erfolgte für den für institutionelle Investoren neu aufgelegten Immobilien-Spezialfonds »PATRIZIA Dutch High Street Fund 1«. Dass die Transaktion erneut als off-market Deal entstand, unterstreicht einmal mehr den sehr guten und direkten Zugang der PATRIZIA zu den lokalen Marktteilnehmern. Damit verwaltet die Landesgesellschaft PATRIZIA Netherlands bereits Assets under Management in Höhe von 900 Mio. Euro – mit steigender Tendenz, u. a. durch die bereits in Den Haag gesicherten Projektentwicklungen im Wohnungsneubau.

---

## GRÜNDUNG EINER LOGISTIK-SPARTE

PATRIZIA hat im Herbst eine neue Plattform für das europaweite Geschäft mit Logistikimmobilien gegründet. Mit der Übernahme eines Teams von Logistik-Experten mit jahrzehntelanger internationaler Erfahrung in der Branche können wir für unsere Kunden aus dem In- und Ausland europaweit Investitionschancen im immer wichtiger werdenden Markt für Logistikimmobilien nutzen. Denn der dynamisch expandierende Online-Handel macht Logistikimmobilien für Investoren immer interessanter und wir schließen eine weitere Lücke in der Marktabdeckung.

Sie sehen: Ihre PATRIZIA ist hervorragend aufgestellt, um weiterhin erfolgreich und nachhaltig zu wachsen. Unsere Leistung und überzeugenden Ergebnisse unterstreichen den Erfolg unseres europäischen Expansionskurses über die verschiedenen Asset-Klassen hinweg. Wir haben noch viel vor – und hoffen, Sie sind dabei.

Ihr PATRIZIA Vorstand



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
designierter CFO



**Arwed Fischer**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

# Konzernzwischenlagebericht

FÜR DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2015

## 1 PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Der Schlusskurs der im SDAX notierten PATRIZIA Aktie lag zum 30. September 2015 bei 21,36 Euro und hat damit über 75% seit Jahresbeginn zugelegt. Resultierend aus der 10%-igen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien ging die PATRIZIA Aktie am 19. August 2015 (»Ex-Tag«) 9% niedriger in den Handel. Diese technische Verringerung des Aktienkurses wurde im Verlauf des 3. Quartals durch die Kursentwicklung nahezu kompensiert. Das Handelsvolumen in PATRIZIA Aktien nahm in den ersten neun Monaten 2015 trotz eines schwachen Julis auf durchschnittlich 138.400 Stücke pro Tag zu (Gesamtjahr 2014: 97.900 Aktien/Tag). Die Marktkapitalisierung der PATRIZIA betrug zum Quartalsende 1,6 Mrd. Euro. Damit belegte die PATRIZIA Aktie im MDAX-Indexranking der Deutschen Börse Platz 55 beim Kriterium Marktkapitalisierung und Platz 64 beim Handelsvolumen. Im Oktober verbesserte sich das PATRIZIA Ranking jeweils um zwei Plätze, bei der Marktkapitalisierung auf Platz 53 und bei dem Handelsvolumen auf Platz 62.

## 2 UNSERE MITARBEITER

Zum 30. September 2015 beschäftigte PATRIZIA 812 festangestellte Mitarbeiter, 7% mehr als im Vorjahr (30. September 2014: 757 Mitarbeiter). Davon sind 46 Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, weitere 72 arbeiten in Teilzeit. Die Auslandsgesellschaften umfassen inzwischen 92 Mitarbeiter. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente (VZÄ) betrug der Personalstand zum Quartalsende 790 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 770 VZÄ, 30. September 2014: 735 VZÄ).

## 3 SONSTIGE EREIGNISSE

### **Ausgabe von Gratisaktien**

Die Hauptversammlung am 25. Juni 2015 hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Bilanzgewinn 2014 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. August im Handelsregister eingetragen. Am 18. August 2015 nach Börsenschluss wurden die neuen Aktien emittiert, der erste Handelstag folgte am 19. August 2015. Das Grundkapital beträgt seitdem 76.323.533 Euro und wurde um 6.938.503 Euro erhöht.

### **PATRIZIA gründet Sparte für pan-europäisches Geschäft mit Logistik**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit der Gründung einer neuen Sparte für das pan-europäische Geschäft mit Logistikimmobilien ihr Geschäft auf eine weitere Asset-Klasse ausgeweitet. Über die neue PATRIZIA Logistikplattform PATRIZIA Logistics Management Europe B.V. mit Sitz in

Amsterdam werden internationale Investoren europaweit sowohl in Logistikkimmobilien investieren können, die von E-Commerce-Unternehmen genutzt werden, als auch in konventionelle Logistikimmobilien. Den Nukleus des neuen Logistikteams bildet ein dreiköpfiges Expertenteam, das zusammen über mehr als 50 Jahre Erfahrung im europaweiten Bereich Logistikkimmobilien verfügt.

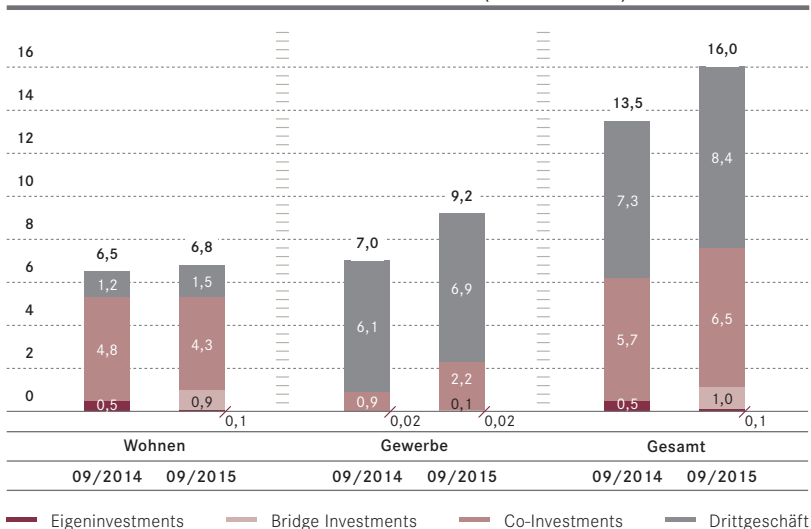
## 4 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 4.1 GESCHÄFTSVERLAUF

#### Assets under Management

Zum Bilanzstichtag betragen die Assets under Management 16,0 Mrd. Euro, ein Plus von 10% zum Jahresende 2014. Davon befinden sich mit steigender Tendenz 33% im Ausland. Mit dem Verkauf der SÜDEWO war im Juli ein Abfluss von 1,6 Mrd. Euro verbunden, der durch Zukäufe in Höhe von 0,9 Mrd. Euro zu einem guten Teil ausgeglichen werden konnte. Das gesamte seitens PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen soll bis Jahresende um netto 2 Mrd. Euro auf einen Zielwert von 16,6 Mrd. Euro zunehmen.

#### ASSETS UNDER MANAGEMENT ZUM 30. SEPTEMBER (IN MRD. EURO)



#### ASSETS UNDER MANAGEMENT IM IN- UND AUSLAND

in Mrd. EUR	30.09.2015		31.12.2014		30.09.2014	
	Inland	Ausland	Inland	Ausland	Inland	Ausland
	10,7	5,3	10,7	3,9	10,9	2,6
<b>GESAMT</b>	<b>16,0</b>		<b>14,6</b>		<b>13,5</b>	



## DRITTGESCHÄFT

### **PATRIZIA WohnInvest KVG mbH**

Im 3. Quartal 2015 führten sämtliche An- und Verkäufe zu einem Transaktionsvolumen von 61 Mio. Euro. Davon wurden Objekte mit einem Verkehrswert in Höhe von 45 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert; Immobilienverkäufe wurden in Höhe von 16 Mio. Euro getätigt.

### **PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH**

Die kaufvertragliche Beurkundung von Objekten mit einem Verkehrswert in Höhe von 330 Mio. Euro sowie Verkäufe in Höhe von 32 Mio. Euro führten im 3. Quartal 2015 zu einem Transaktionsvolumen von 362 Mio. Euro.

Nach dem Erfolg ihres Fonds »Gewerbe-Immobilien Deutschland I« hat PATRIZIA im September einen weiteren Fonds für diese Asset-Klasse aufgelegt: Der Poolfonds »Gewerbe-Immobilien Deutschland II« umfasst mit einem Zielvolumen von 600 Mio. Euro fast das Doppelte des ersten. Das Eigenkapital konnte innerhalb kürzester Zeit vollständig platziert werden. Der erste Ankauf erfolgte in der Hamburger City Nord mit dem 2005 fertiggestellten Bürogebäude Oval Office mit 26.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Für ein Individualmandat eines berufsständischen Versorgungswerkes in Deutschland erfolgte über die spanische PATRIZIA Landesgesellschaft der Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie in **Malaga**. Die 1.800 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen des 2011 kernsanierten denkmalgeschützten Eckgebäudes in der Fußgängerzone sind sehr langfristig an einen namhaften europäischen Modefilialisten vermietet.

Für einen weiteren seitens der PATRIZIA GewerbeInvest gemanagten Immobilienfonds hat die PATRIZIA Landesgesellschaft in Frankreich ein repräsentatives Bürogebäude mit 3.700 m<sup>2</sup> Fläche in der **Brüsseler Innenstadt** übernommen. Zu den namhaften Mietern gehören unter anderem die Fluggesellschaft Emirates sowie der Versicherungskonzern Allianz.

### **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH**

Durch die erst zur Jahresmitte 2015 erfolgte Zulassung seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) hat sich die Auflage des ersten Fonds für Privatanleger vom 4. Quartal 2015 in das 1. Quartal 2016 verschoben. Für 2016 ist die Auflage von zwei bis drei Fonds geplant.

## PATRIZIA FONDS ZUM 30. SEPTEMBER 2015

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Assets under Management	Anzahl der aufgelegten Fonds
PATRIZIA WohnInvest KVG mbH	3.108	1.572	975	597	1.450 <sup>1</sup>	8
PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH	8.894	4.820	3.752	1.068	6.013	19
Poolfonds	5.173	2.519	2.001	518	3.412	9
Individualfonds	1.721	1.033	599	434	670	8
Labelfonds	2.000	1.268	1.152	116	1.931	2
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM) <sup>2</sup>	169	85	85	-	169	1
<b>PATRIZIA GESAMT</b>	<b>12.171</b>	<b>6.477</b>	<b>4.812</b>	<b>1.665</b>	<b>7.632</b>	<b>28</b>

<sup>1</sup> Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen<sup>2</sup> PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

## CO-INVESTMENTS

**Verkauf der SÜDEWO**

Der Abschluss des Verkaufs der Süddeutsche Wohnen Gruppe (SÜDEWO) an die Vonovia SE (vormals Deutsche Annington SE) erfolgte im Juli, wodurch die Assets under Management um 1,6 Mrd. Euro abnahmen. PATRIZIA hat aus der Transaktion im 3. Quartal eine erste erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 85,4 Mio. Euro sowie 11,1 Mio. Euro als Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital vereinnahmt. Eine zweite Tranche über insgesamt 19,7 Mio. Euro wird im letzten Quartal des Jahres verbucht werden. Im Gegenzug entfällt die regelmäßige Vorabgewinnausschüttung für das 2. Halbjahr 2015 in Höhe von rund 3,6 Mio. Euro sowie die zu erwartende erfolgsabhängige Vergütung (2014: 5,6 Mio. Euro).

**WohnModul I**

Für das Co-Investment WohnModul I wurde im Juli für umgerechnet 200 Mio. Euro das Geschäftsquartier »Galleri K« in der Kopenhagener Innenstadt erworben. Das Gebäudequartier mit 20 hochwertigen, zum Teil an internationale Modefilialisten vermieteten Geschäften sowie Büros und Wohnungen befindet sich im exklusivsten Teil der bekannten Einkaufsmeile »Stroget«.

Des Weiteren wurde der erste **Ankauf in Frankreich** für 179 Mio. Euro getätigt: Erworben wurde ein auf den Raum Paris und die französischen Regionalmetropolen verteiltes Portfolio mit 23 Wohnhäusern und einem Studentenwohnheim, das 978 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten umfasst. Der Business Plan sieht vor, 15 Gebäude im Verlauf von fünf Jahren zu privatisieren, während die anderen neun Objekte innerhalb von einem Jahr en bloc verkauft werden sollen.

**PATROffice**

Nach der erfolgreichen Revitalisierung hat PATRIZIA das **Altmarktkarree in Dresden** mit seinen rund 320 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten veräußert. Das Altmarktkarree wurde 2005 von der Stadt Dresden erworben. Damals stand etwa ein Drittel der Wohnungen und einige Läden leer, zudem bestand ein erheblicher Sanierungsstau. PATROffice, ein Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, befindet sich in der Abverkaufsphase. Das derzeitige Investitionsvolumen von 283 Mio. Euro soll bis 2016 zurückgeführt sein.

In unseren **anderen Co-Investments** haben sich im 3. Quartal 2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Wir verweisen auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2014, S. 60 ff.

**BRIDGE INVESTMENTS****»Harald«**

Im Rahmen des Erwerbs des schwedischen Immobilienfonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB wurde der Squeeze-out der beteiligten norwegischen Aktiengesellschaft Boligutleie Holding III AS im August abgeschlossen. Die anderen, über eine in Schweden ansässige Gesellschaft gehaltenen Anteile sind noch nicht vollständig im Besitz der PATRIZIA: Der Squeeze-out wurde im September nach Erreichen der 90%-Schwelle eingeleitet, kann sich aber wegen des in Schweden stark regulierten Prozesses bis Anfang Januar 2016 hinziehen. Gegenwärtig hält PATRIZIA mittelbar 91,7% der Fondsanteile, weitere 5,1% sind einem Co-Investor zuzurechnen, die übrigen 3,2% entfallen auf Minderheiten.

**»Sudermannzentrum« München als weiteres Bridge Investment auf der Bilanz**

Im 3. Quartal erfolgte das Closing für eine attraktive Wohnanlage mit 131 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten in München-Neuperlach. Der Kaufpreis des Sudermannzentrums beträgt rund 33 Mio. Euro. Derzeit wird mit verschiedenen Investoren über ein passendes Vehikel sowie die Verkaufsstrategie für das Investment beraten.

## EIGENINVESTMENTS

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE IM 3. QUARTAL 2015 -  
OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privati- sierung	Block- verkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Block- verkäufe	Gesamt	Anteil in %
München	28	20	48	56,5	2.126	1.453	3.579	56,9
Köln/Düsseldorf	27	0	27	31,8	2.005	0	2.005	31,9
Frankfurt am Main	10	0	10	11,8	705	0	705	11,2
<b>GESAMT</b>	<b>65<sup>1</sup></b>	<b>20</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	<b>4.836</b>	<b>1.453</b>	<b>6.289</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Davon wurden 34 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

**Wohnungsprivatisierung**

Neben dem Verkauf von 65 Wohnungen aus dem Eigenbestand an private Kapitalanleger (80%), Selbstnutzer (17%) und Mieter (3%) wurden im 3. Quartal 2015 aus der PATRIZIA eigenen Projektentwicklung F40/VERO 34 Wohnungen an ihre Eigentümer übergeben.

**Blockverkäufe**

Im 3. Quartal wurden 20 ausbaufähige Dachgeschossseinheiten in München ergebniswirksam veräußert. Des Weiteren wurde der Wohnriegel des Entwicklungsprojekts F40, der bereits 2012 von einem institutionellen Investor beurkundet wurde, mit 64 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten nach Erreichen des vertraglich vereinbarten Vermietungsstands ergebniswirksam verbucht.

In den ersten neun Monaten 2015 wurden über beide Vertriebswege insgesamt 357 Einheiten aus dem Eigenbestand veräußert.

## PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 30. SEPTEMBER 2015

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privati- sierung	Block- verkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privati- sierung	Block- verkäufe	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	243	127	370	50,2	23.586	24.374	47.960	64,2
Hamburg	10	181	191	25,9	608	10.644	11.252	15,1
Frankfurt am Main	102	0	102	13,8	7.084	0	7.084	9,5
München	72	0	72	9,8	8.069	0	8.069	10,8
Berlin	2	0	2	0,3	343	0	343	0,5
<b>GESAMT</b>	<b>429</b>	<b>308</b>	<b>737</b>	<b>100</b>	<b>39.690</b>	<b>35.018</b>	<b>74.708</b>	<b>100</b>

## 4.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

#### KONZERNUMSATZ

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
<b>Kaufpreiserlöse</b>	<b>69.620</b>	<b>25.051</b>	<b>106.050</b>	<b>43.597</b>
aus der Privatisierung <sup>1</sup>	5.279	8.572	21.997	25.618
aus Blockverkäufen <sup>1</sup>	1.050	3.100	7.500	4.600
aus Projektentwicklungen <sup>2</sup>	63.291	13.379	76.553	13.379
<b>Mieterlöse</b>	<b>22.097</b>	<b>4.988</b>	<b>32.202</b>	<b>16.574</b>
aus Eigeninvestments	1.215	4.988	5.065	16.574
aus Bridge Investments	20.882	0	27.137	0
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>42.398</b>	<b>21.716</b>	<b>96.903</b>	<b>70.747</b>
aus Co-Investments	19.285	7.284	45.508	18.811
aus Drittgeschäft	23.113	14.432	51.395	51.936
<b>Sonstiges<sup>3</sup></b>	<b>645</b>	<b>1.707</b>	<b>2.412</b>	<b>7.193</b>
<b>GESAMT</b>	<b>134.760</b>	<b>53.462</b>	<b>237.567</b>	<b>138.111</b>

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

<sup>2</sup> Davon stammen im 3. Quartal 28,8 Mio. Euro aus der Privatisierung und 34,5 Mio. Euro aus einem Blockverkauf, in den ersten neun Monaten 42,1 Mio. Euro aus der Privatisierung und 34,5 Mio. Euro aus einem Blockverkauf.

<sup>3</sup> Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten aus dem vermieteten Eigenbestand.

PATRIZIA erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2015 einen **Konzernumsatz** von 237,6 Mio. Euro, ein Anstieg von 72% zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Immobilienverkauf trug 69,6 Mio. Euro zum Außenumsatz bei, gefolgt von den Erlösen aus Management Services mit 96,9 Mio. Euro. Zu beachten ist, dass die Einnahmen aus dem Verkauf der SÜDEWO in den Beteiligungserträgen abgebildet werden. Die Mieterlöse in Höhe von 32,2 Mio. Euro sind durch den Zugang der Bestände des schwedischen Immobilienfonds (Bridge Investment »Harald«) mit 26,9 Mio. Euro positiv beeinflusst.

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse der PATRIZIA nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufserlöse der Bridge Investments und der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Der im 2. Quartal erfolgte Verkauf aus Bridge Investments wurde als Share Deal vollzogen und nach Abgang der Vermögenswerte und Schulden sowie der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter als **Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen** ausgewiesen. Auch bei zukünftigen Verkäufen aus Bridge Investments ist i.d.R. von einem Share Deal auszugehen. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Gewinne aus dem Verkauf unter der Position **Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** ausgewiesen. Dieser betrug in den ersten neun Monaten 2015 4,1 Mio. Euro mit einer Bruttomarge von 11,1% bezogen auf die Kaufpreiseingänge von 36,5 Mio. Euro. Die positiven Wertänderungen der Immobilien seit Ankauf wurden mit dem Verkauf realisiert und im Ausweis des operativen Ergebnisses entsprechend dargestellt. In den ersten neun Monaten 2015 wurden Wertänderungen von 6,1 Mio. Euro (9 Monate 2014: 11,8 Mio. Euro) realisiert, davon 1,1 Mio. Euro im 3. Quartal. Im verbleibenden Portfolio sind noch unrealisierte Wertänderungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro gebunden.

#### KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>				
Eigeninvestments	69.620	25.051	106.050	43.597
Privatisierung	5.279	8.572	21.997	25.618
Blockverkäufe	1.050	3.100	7.500	4.600
Projektentwicklungen	63.291	13.379	76.553	13.379
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>1</sup></b>				
Eigeninvestments	7.358	25.132	36.492	79.313
Privatisierung	7.358	17.457	36.492	64.638
Blockverkäufe	0	7.675	0	14.675
<b>GESAMT</b>	<b>76.978</b>	<b>50.183</b>	<b>142.542</b>	<b>122.910</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** betragen in den ersten neun Monaten 2015 -93,0 Mio. Euro. Die Bestandsabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien in Höhe von 106,7 Mio. Euro überwogen die Bestandszugänge von 13,7 Mio. Euro.

Der **Materialaufwand** betrug in den ersten neun Monaten 2015 32,4 Mio. Euro (-23,3%). 13,3 Mio. Euro sind den PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen zuzurechnen. Auf Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entfallen 7,7 Mio. Euro, der übrige Materialaufwand in Höhe von 11,4 Mio. Euro ergibt sich aus den Nebenkosten aus dem vermieteten Eigenbestand.

Die Position **Aufwand für bezogene Leistungen** zeigt, in welchem Umfangumsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt wurden. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. In den ersten neun Monaten 2015 stieg der Aufwand für bezogene Leistungen auf 11,3 Mio. Euro (9 Monate 2014: 8,3 Mio. Euro, +35,2%).

Der **Personalaufwand** stieg bedingt durch den Zuwachs an Mitarbeitern sowie marktgerechten Gehaltsanpassungen auf 63,9 Mio. Euro (9 Monate 2014: 53,4 Mio. Euro, +19,6%). Die Zuführung zu den Rückstellungen für die langfristige variable Vergütung der ersten und zweiten Managementebene aufgrund des gegenüber Vorjahr deutlich höheren Aktienkurses belief sich auf rund 3 Mio. Euro.

In den ersten neun Monaten 2015 betragen die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** 43,3 Mio. Euro. Davon entfallen auf die Vertriebsaufwendungen 7,9 Mio. Euro, auf Verwaltungsaufwendungen 11,3 Mio. Euro, auf Betriebsaufwendungen 12,5 Mio. Euro sowie auf übrige Aufwendungen 11,6 Mio. Euro.

Das **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** ist um 10,2% gestiegen auf 7,0 Mio. Euro nach den ersten neun Monaten 2015 von 6,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Das 3. Quartal steuerte ein positives Ergebnis von 4,8 Mio. Euro bei (3. Quartal 2014: -3,1 Mio. Euro), davon entfällt ein Verlust von -7,7 Mio. Euro auf die Projektentwicklung F40.

Die **Erträge aus Beteiligungen** betragen nach den ersten neun Monaten 2015 109,8 Mio. Euro (9 Monate 2014: 12,5 Mio. Euro). Davon entfallen auf das Co-Investment **GBW** die anteilige Vorabgewinnausschüttung von 7,1 Mio. Euro sowie die anteilige Garantiedividende von 2,4 Mio. Euro, die jeweils quartalsweise verbucht werden. Das Co-Investment **SÜDEWO** trug mit 100,1 Mio. Euro maßgeblich zu dem deutlichen Anstieg der Erträge aus Beteiligungen bei. Davon entfallen 3,6 Mio. Euro auf die vereinnahmte Vorabgewinnausschüttung für das 1. Halbjahr 2015, welche verkaufsbedingt ab dem 2. Halbjahr 2015 entfallen ist. Im Zusammenhang mit dem Verkauf wurde die erste Tranche der erfolgsabhängigen Vergütung von 85,4 Mio. Euro vereinnahmt sowie 11,1 Mio. Euro als Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Weitere 0,2 Mio. Euro der Erträge resultieren aus den britischen Co-Investments. Das Co-Investment **WohnModul I** lieferte in den ersten neun Monaten 2015 ein **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** von 4,2 Mio. Euro (9 Monate 2014: 2,3 Mio. Euro). Einen Schwerpunkt bilden neben der Wohnungsprivatisierung hier die Neubauprojekte, die sich mitunter noch bis 2019 in der Entwicklungsphase befinden.

Nach den ersten neun Monaten 2015 beläuft sich das **Finanzergebnis** auf -11,2 Mio. Euro (9 Monate 2014: -6,3 Mio. Euro; -78,0%). Im Zusammenhang mit dem Erwerb des »Harald-Portfolios« betragen die Wertänderungen auf Derivate -2,1 Mio. Euro. Diese Derivate wurden mit den bestehenden Finanzierungen der objekthaltenden Gesellschaften des schwedischen Immobilienfonds beim Ankauf übernommen. Das Finanzergebnis ist unter Punkt 11 im Konzernzwischenanhang näher erläutert. Der Großteil der Darlehen wurde zum Ende des 1. Halbjahres aufgenommen. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten betragen im 3. Quartal 2015 2,9%.



Das **Währungsergebnis** enthält Marktwertänderungen auf Derivate in Höhe von 0,3 Mio. Euro, die aus den bestehenden Währungssicherungsgeschäften des »Harald-Portfolios« resultieren und die in der Überleitungsrechnung zum operativen Ergebnis eliminiert werden.

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** der ersten neun Monaten 2015 verbesserte sich um ein Vielfaches auf 109,6 Mio. Euro von 15,5 Mio. Euro im Vergleichszeitraum, vor allem resultierend aus den hohen Erträgen aus Beteiligungen.

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 Finanz- und Währungsergebnis die Marktwertveränderungen der Zins- und Währungssicherungsgeschäfte eliminiert und die Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge nicht berücksichtigt. Das operative Ergebnis erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2015 um 98 Mio. Euro oder 338% auf 115,3 Mio. Euro von 26,3 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Allein auf das 3. Quartal 2015 entfällt ein Beitrag von 98,5 Mio. Euro, nach 4,9 Mio. Euro im Vorjahr. Das **Segment Management Services** verantwortete durch den Zufluss aus dem SÜDEWO-Verkauf den Großteil des operativen Ergebnisses, nämlich 83% (9 Monate 2014: 55%).

## HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014	2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 31.12.2014
<b>EBIT</b>	<b>4.816</b>	<b>-3.094</b>	<b>7.045</b>	<b>6.392</b>	<b>6.702</b>
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge <sup>1</sup>	492	622	1.476	1.863	2.485
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-51
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.093	3.964	6.058	11.771	8.566
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>6.401</b>	<b>1.492</b>	<b>14.579</b>	<b>20.026</b>	<b>17.702</b>
Erträge aus Beteiligungen	99.797	4.205	109.760	12.539	39.062
Ergebnis aus at-equity- bewerteten Beteiligungen	1.212	684	4.230	2.250	3.182
Finanzergebnis	-7.611	-1.677	-11.166	-6.272	-7.499
Wertänderung Derivate	-1.060	0	-1.846	-2.819	-2.819
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	31	31
Währungsergebnis	-235	179	-242	578	551
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>98.504</b>	<b>4.883</b>	<b>115.315</b>	<b>26.333</b>	<b>50.210</b>

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

## BEITRAG DER BRIDGE INVESTMENTS AM OPERATIVEN ERGEBNIS

in TEUR 01.01. – 30.09.2015	»Harald«	»Manchester First Street«	»Sudermann- zentrum«	Bridge Investments GESAMT
Umsatzerlöse <sup>1</sup>	26.866	0	271	27.137
Bestandsveränderungen	0	0	29	29
Sonstige betriebliche Erträge	761	776	0	1.537
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5.277 <sup>2</sup>	0	0	5.277 <sup>2</sup>
<b>Gesamtleistung</b>	<b>32.904</b>	<b>776</b>	<b>300</b>	<b>33.980</b>
Materialaufwand <sup>3</sup>	-10.097	0	-52	-10.149
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.383	0	-2	-6.385
Finanzergebnis	-7.418	0	0	-7.418
Währungsergebnis	-1.283	0	0	-1.283
<b>EBT</b>	<b>7.723</b>	<b>776</b>	<b>246</b>	<b>8.745</b>
Marktbewertung Derivate	-1.846	0	0	-1.846
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>5.877</b>	<b>776</b>	<b>246</b>	<b>6.899</b>

<sup>1</sup> Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten

<sup>2</sup> Erzielter Verkaufspreis für Gesellschaftsanteile des schwedischen Umea-Portfolios: 20,3 Mio. Euro (Kaufpreiserlöse aus Share Deals werden nicht im Umsatz ausgewiesen), Abgang von Vermögenswerten und Schulden sowie Anteile nicht beherrschender Gesellschafter: 15,0 Mio. Euro. In den Vermögenswerten waren 61,2 Mio. Euro Vorratsvermögen enthalten.

<sup>3</sup> Im Wesentlichen Mietnebenkosten, ein geringerer Anteil entfällt auf laufende Instandhaltungsmaßnahmen

PATRIZIA erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2015 nach Abzug der Ertragsteuern einen **Periodenüberschuss** von 92,4 Mio. Euro (9 Monate 2014: 14,9 Mio. Euro). Der Periodenüberschuss im 3. Quartal beträgt 82,2 Mio. Euro. Das entsprechende **Ergebnis je Aktie** belief sich auf 1,21 Euro für die ersten neun Monate und auf 1,08 Euro für das 3. Quartal 2015.

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

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014	2014
	01.07.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 31.12.2014
Umsatz	134.760	53.462	237.567	138.111	291.815
Gesamtleistung	67.455	46.485	163.368	145.684	205.468
EBITDA	6.707	-1.302	12.405	11.451	13.642
EBIT	4.816	-3.094	7.045	6.392	6.702
EBT	97.979	297	109.627	15.487	41.998
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	98.504	4.883	115.315	26.333	50.210
Periodenüberschuss	82.225	-421	92.372	14.890	35.020

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge), unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (betrifft nur das Gesamtjahr 2014) sowie nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zins- und Währungssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

### VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

#### PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.09.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.650.098	741.176	123
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	511.919	410.048	25
Eigenkapitalquote	31,0%	55,3%	24 PP
Bankdarlehen	868.263	121.950	612
- Liquide Mittel	174.127	145.361	20
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	-
= Nettoverschuldung	771.136	53.589	1.339
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	1.157.628	277.201	318
Net Gearing <sup>2</sup>	159,3%	13,1%	146 PP
Operative Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	37,5%	13,4%	24 PP

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

<sup>2</sup> Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

<sup>3</sup> Verhältnis aus operativem Ergebnis und Eigenkapital zum 31.12. des Vorjahres, hochgerechnet auf zwölf Monate

PP = Prozentpunkte

Die **Bilanzsumme** stieg bedingt durch den Erwerb der Bridge Investments von 0,7 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2014 auf 1,7 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag 30. September 2015. Die Bridge Investments, welche in den **Vorräten** bilanziert werden, betragen zum Bilanzstichtag 1,0 Mrd. Euro, auf den Eigenbestand entfielen nur noch 105,6 Mio. Euro. Im Zuge weiterer Abverkäufe reduzierten sich die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** um 40,0% auf 47,1 Mio. Euro. Das **Immobilienvermögen** – die Addition von Vorräten und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien – entspricht zum 30. September 2015 einem Buchwert von 1,2 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 277,2 Mio. Euro).

Die **Bankdarlehen** erhöhten sich bedingt durch die Finanzierung der Bridge Investment um ein Vielfaches auf 868,3 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 122,0 Mio. Euro). Die Bridge Investments werden aufgrund des kurzfristigen Verkaufsplans als Vorräte bilanziert. Zum 30. September entfielen Darlehen von 797,6 Mio. Euro auf Bridge Investments.

Die **liquiden Mittel** erhöhten sich um 19,8% und betragen zum 30. September 174,1 Mio. Euro.

#### WESENTLICHE BILANZPOSITIONEN DER BRIDGE INVESTMENTS

in TEUR 30.09.2015	»Harald«	»Manchester First Street«	»Sudermann- zentrum«	Bridge Investments GESAMT
<b>Bilanzsumme</b>	<b>921.346</b>	<b>152.027</b>	<b>38.858</b>	<b>1.112.231</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Vorräte	827.279	142.508	35.077	1.004.864
Bankguthaben und Kassenbestand	90.580	3.950	3.800	98.330
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Kurzfristige Bankdarlehen	690.844	106.738	0	797.582

Resultierend aus dem Ankauf des »Harald-Portfolios« sank die **Eigenkapitalquote** des Konzerns auf 31,0% (31. Dezember 2014: 55,3%).

## PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 30. SEPTEMBER 2015

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment- kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>8.370</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Co-Investments</b>	<b>6.484</b>	<b>171,2</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>4.835</b>	<b>131,0</b>	
GBW GmbH	3.017	56,5	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.775	70,5	10,1
Sonstige	43	4,0	10,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>527</b>	<b>17,9</b>	
PATRoffice	283	7,0	6,3
Seneca	186	4,9	5,1
sono west	58	6,0	30,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>1.122</b>	<b>22,3</b>	
Avimore Topco (UK)	593	12,8	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	120	3,2	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	69	2,3	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	340	4,0	5,0
<b>Bridge Investments</b>	<b>1.005</b>	<b>337,4</b>	
Harald	827	260,8	91,7
Manchester (UK)	143	42,2	100
Sudermannzentrum	35	34,4	100
<b>Eigeninvestments</b>	<b>153</b>	<b>73,6</b>	<b>100</b>
<b>Operative Gesellschaften<sup>1</sup></b>	<b>-</b>	<b>51,4</b>	<b>100</b>
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>16.012</b>	<b>633,6</b>	<b>-</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	-	151,3	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>16.012</b>	<b>784,9</b>	<b>-</b>
Davon Fremdkapital (Schuldschein- darlehen und Bridge-Finanzierung)	-	273,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	511,9	-

<sup>1</sup> Gebundenes Investmentkapital im Zuge des Erwerbs von Gesellschaften (i. W. der Erwerb der PATRIZIA Gewerbelvest KVG) sowie die Kapitalbindung aus dem operativen Betrieb unseres Dienstleistungsgeschäfts (i. W. Investitionen in Systeme und kurzfristige Forderungen)

### Net Asset Value (NAV)

Zur Bestimmung des nachhaltigen Unternehmenswertes bestandhaltender Immobiliengesellschaften wird branchenüblich der Nettovermögenswert oder Net Asset Value (NAV) herangezogen. Da PATRIZIA in den ersten neun Monaten 2015 mit 83% den Großteil des operativen Ergebnisses aus dem Dienstleistungsbereich generiert hat, dient der NAV lediglich der Annäherung des auf die gehaltenen Immobilien fallenden Teils des Unternehmenswertes. Der NAV repräsentiert folglich nicht den gesamten Unternehmenswert, sondern nur einen Teil. Aus Vergleichsgründen wird ein »Basis-NAV« noch solange gezeigt, wie ein erhebliches Immobilienvermögen gehalten wird.

#### BERECHNUNG DES NAV

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	47.139	78.507
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	88.177	68.497
Beteiligungen	81.135	96.555
Vorräte <sup>2</sup>	1.110.489	198.694
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	76.930	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	174.127	145.361
Abzgl. Schuldscheindarlehen	-77.000	-77.000
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-88.334	-92.506
Abzgl. Bankdarlehen	-868.263	-121.950
<b>NAV</b>	<b>544.400</b>	<b>380.932</b>
Aktien (Stück)	76.323.533	69.385.030
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>7,13</b>	<b>5,49</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

## **5 NACHTRAGSBERICHT**

### PERSONALIE

Der Aufsichtsrat hat Herrn Karim Bohn zum **Chief Financial Officer (CFO)** berufen. Herr Bohn wurde zum 1. November 2015 als weiteres Vorstandsmitglied bestellt und übernimmt zum 13. November 2015 den Finanzbereich von Arwed Fischer. PATRIZIA blickt mit großem Respekt auf das Wirken von Arwed Fischer zurück. Bis Ende August 2016 wird Herr Fischer dem Unternehmen mit seiner langjährigen Erfahrung beratend zur Seite stehen.

### DRITTGESCHÄFT

#### **PATRIZIA Dutch High Street Fund 1**

PATRIZIA hat über ihre Tochtergesellschaft PATRIZIA Netherlands ein hochwertiges Immobilienportfolio mit 145 Einzelhandels-, Wohn- und Büroeinheiten in den Niederlanden erworben, das nicht offiziell am Markt angeboten wurde. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 340 Mio. Euro. Der Ankauf erfolgt für den für institutionelle Investoren neu aufgelegten Immobilien-Spezialfonds »PATRIZIA Dutch High Street Fund 1«, der deutlich überzeichnet war.

#### **Erste Ankäufe für die PATRIZIA GrundInvest KVG**

Die PATRIZIA hat zwei moderne Immobilien auf dem Campus-Gelände der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen für 40 Mio. Euro erworben. Des Weiteren wurde das Stadtquartier Südtor in Stuttgart beurkundet. Das 2010 fertiggestellte Gebäudeensemble am Marienplatz in Stuttgart beherbergt 77 moderne Stadtwohnungen, Büros, Einzelhandel, ein Hotel und Gastronomie. Es ist geplant, die Objekte jeweils in einen Immobilienfonds für Privatanleger einzubringen, der 2016 in die Platzierung gehen soll.



## 6 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 84 ff. im Geschäftsbericht 2014 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

## 7 PROGNOSEBERICHT

### CO-INVESTMENTS

Aus dem Verkauf der SÜDEWO wird im November die zweite Tranche über insgesamt 19,7 Mio. Euro vereinnahmt.

### BEIGENINVESTMENTS

#### **»Manchester First Street«**

Von dem über die PATRIZIA UK erworbenen »First Street« Areal soll bis zum Jahresende das erste Objekt veräußert werden.

#### **»Harald«**

Der Squeeze-out der schwedischen Feeder-Gesellschaft wird für Anfang 2016 erwartet. Für 2015 sind keine weiteren Objektverkäufe mehr geplant. Im 4. Quartal werden Mieteinnahmen auf dem Niveau des 3. Quartals generiert.

### EIGENINVESTMENTS

Der Eigenbestand von 737 Einheiten zum Bilanzstichtag 30. September 2015 wird bis Jahresende auf rund 400 Einheiten abnehmen. Neben weiteren Einzelprivatisierungen wurden bereits zwei Blockverkäufe mit 94 Einheiten über 17,7 Mio. Euro beurkundet.

## GESAMTAUSSAGE

Nach einem sehr guten 3. Quartal 2015 erhöht der Vorstand erneut die kumulierte Prognose für die beiden Geschäftsjahre 2015 und 2016 und konkretisiert den Ausblick auf die beiden Geschäftsjahre.

Im Juni wurde die ursprüngliche, zu Jahresbeginn ausgegebene Prognose einer Steigerung des operativen Ergebnisses um etwa 10% gegenüber Vorjahr, was rund 55 Mio. Euro entsprechen hätte, auf kumuliert mindestens 200 Mio. Euro für die beiden Geschäftsjahre 2015 und 2016 angehoben. Hintergrund war zum einen der beurkundete Verkauf der SÜDEWO und zum anderen der geplante Weiterverkauf der Bridge Investments »Manchester First Street« und »Harald«. Da zu diesem Zeitpunkt und auch später im August mit Veröffentlichung der Q2-Zahlen noch nicht absehbar war, welche Objekte aus den Bridge Investments noch bis Jahresende 2015 veräußert werden könnten, wurde eine Präzisierung, welcher Teil des für 2015 und 2016 erwarteten operativen Gesamtergebnisses noch in diesem Jahr und welcher erst 2016 realisiert werden kann, auf den 12. November 2015 im Rahmen der Veröffentlichung der Q3-Zahlen verschoben.

### **Ausblick 2015**

Nach einem operativen Ergebnis von 115,3 Mio. Euro für die ersten neun Monate 2015 erwartet der PATRIZIA Vorstand für das Gesamtjahr nunmehr ein operatives Ergebnis zwischen 145 und 160 Mio. Euro. Hinsichtlich einzelner Objekte aus dem Bridge Investment »Manchester First Street« führen wir fortgeschrittene Verkaufsverhandlungen und sind zuversichtlich, dass der erste Objektverkauf noch in diesem Jahr erfolgen wird. Aus dem Bridge Investment »Harald« sind im Schlussquartal keine Verkaufserlöse zu erwarten.

### **Ausblick 2016**

Als Perspektive für das kommende Geschäftsjahr 2016 gibt der PATRIZIA Vorstand ein operatives Ergebnis in gleicher Größenordnung aus. Voraussetzung hierfür ist der vollständige ergebniswirksame Abverkauf der beiden Bridge Investments »Harald« und »Manchester First Street« im Jahr 2016. In Summe bedeutet dies, dass die erst im Juni dieses Jahres erhöhte Prognose von kumuliert mindestens 200 Mio. Euro für 2015 und 2016 weiter angehoben wird. Bei der heutigen Dimension des PATRIZIA Portfolios steht das angestrebte Zweijahresergebnis auf stabilem Fundament.

### Potenziale über 2016 hinaus

Der Anstieg des operativen Ergebnisses der Jahre 2015 und 2016 markiert den Vorstoß in eine neue Ergebnisdimension, der einen Maßstab für die Folgejahre setzt. Hierfür bilden die Ankäufe der vergangenen Jahre (10 Mrd. Euro seit 2012) und der Gegenwart die Grundlage für die Verstärkung weiterer erfolgsabhängiger Vergütungen in der Zukunft. So wurden zum Beispiel alle Co-Investments in Großbritannien mit dem klaren Fokus auf Abverkauf zum richtigen Zeitpunkt bei passenden Marktgegebenheiten 3 bis 5 Jahre nach erfolgtem Ankauf getätigt. Die PATRIZIA Immobilien AG erwartet auch in Zukunft nachhaltiges und erhebliches Ergebniswachstum insbesondere resultierend aus der weiteren Erhöhung der Assets under Management und der Verstärkung erfolgsabhängiger Vergütungen.

### Weiteres Wachstum der Assets under Management

Die Kapitalanlagegesellschaften für institutionelle Investoren verfügen über zugesagtes und noch nicht investiertes Eigenkapital in Höhe von 1,7 Mrd. Euro. Die aktuelle durchschnittliche Eigenkapitalhinterlegung von 62% liegt weit über der gesetzlich geforderten Mindestquote von 50% und ermöglicht ein erwartetes Wachstum der Sondervermögen von 2,7 Mrd. Euro neuer Assets under Management.

Aus den für 2016 geplanten Veräußerungen der Eigeninvestments und Bridge Investments werden liquide Mittel von rund 290 Mio. Euro aus derzeit gebundenem Eigenkapital der PATRIZIA für neue Co-Investments zur Verfügung stehen. Geht man von einer Beteiligungshöhe der PATRIZIA von maximal 10% am Co-Investment sowie einer derzeit üblichen Finanzierung zu 40% Eigen- und 60% Fremdkapital aus, könnten damit über 7 Mrd. Euro neue Assets under Management finanziert werden. Der PATRIZIA Vorstand ist zuversichtlich, durch die europaweite Aufstellung und die ausgewiesene Akquisitionsstärke der PATRIZIA die Assets under Management auch in Zukunft deutlich steigern zu können.

### Aktualisierung weiterer Prognosekennzahlen

Die PATRIZIA erwartet für das Geschäftsjahr 2015 eine Steigerung der Assets under Management von netto 2 Mrd. Euro auf 16,6 Mrd. Euro. Bis zum Jahresende sollen die Bankdarlehen auf maximal 750 Mio. Euro abnehmen (30. September 2015: 868 Mio. Euro, davon entfallen 71 Mio. Euro auf Eigeninvestments und 797 Mio. Euro auf Bridge Investments). Bei der Eigenkapitalquote von zuletzt 31% erwarten wir eine weitere Steigerung auf 35%.

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 2015

## AKTIVA

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	37.916	39.407
Software	9.975	10.795
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.139	78.507
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.764	4.476
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	88.177	68.497
Beteiligungen	81.135	96.555
Ausleihungen	5.658	5.281
Langfristige Steueransprüche	75	119
Latente Steuern	3.706	0
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>279.155</b>	<b>304.247</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	1.110.489	198.694
davon Eigeninvestments	105.624	198.694
davon Bridge Investments	1.004.865	0
Wertpapiere	54	86
Kurzfristige Steueransprüche	9.343	8.014
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	76.930	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	174.127	145.361
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.370.943</b>	<b>436.929</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.650.098</b>	<b>741.176</b>

## PASSIVA

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	76.324	69.385
Kapitalrücklage	191.637	198.576
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	27.936	809
Währungsumrechnungsdifferenz	177	1.030
Konzernbilanzgewinn	215.340	139.743
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>511.919</b>	<b>410.048</b>
<b>B. Schulden</b>		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	63.421	19.704
Pensionsverpflichtungen	630	630
Langfristige Verbindlichkeiten	83.254	82.544
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>147.305</b>	<b>102.878</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	868.263	121.950
davon Eigeninvestments	70.681	121.950
davon Bridge Investments	797.582	0
Kurzfristige Finanzderivate	4.720	0
Sonstige Rückstellungen	2.156	2.142
Kurzfristige Verbindlichkeiten	88.334	92.506
Steuerschulden	24.970	11.652
Sonstige kurzfristige Passiva	2.431	0
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>990.874</b>	<b>228.250</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.650.098</b>	<b>741.176</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Umsatzerlöse	134.760	53.462	237.567	138.111
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	1.082	2.084	4.051	7.596
Bestandsveränderungen	-70.823	-10.027	-93.042	-4.849
Sonstige betriebliche Erträge	2.436	966	9.515	4.826
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	5.277	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>67.455</b>	<b>46.485</b>	<b>163.368</b>	<b>145.684</b>
Materialaufwand	-13.966	-15.890	-32.433	-42.305
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.142	-2.693	-11.287	-8.349
Personalaufwand	-20.423	-18.040	-63.903	-53.436
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.217	-11.164	-43.340	-30.143
<b>EBITDA</b>	<b>6.707</b>	<b>-1.302</b>	<b>12.405</b>	<b>11.451</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.891	-1.792	-5.360	-5.059
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>4.816</b>	<b>-3.094</b>	<b>7.045</b>	<b>6.392</b>
Erträge aus Beteiligungen	99.797	4.205	109.760	12.539
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	1.212	684	4.230	2.250
Finanzerträge	1.512	304	3.142	3.722
Finanzaufwendungen	-9.123	-1.981	-14.308	-9.994
Währungsergebnis	-235	179	-242	578
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>97.979</b>	<b>297</b>	<b>109.627</b>	<b>15.487</b>
Ertragsteuern	-15.754	-718	-17.255	-597
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>82.225</b>	<b>-421</b>	<b>92.372</b>	<b>14.890</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	1,08	-0,01	1,21	0,20
<b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	64.306	-335	72.989	15.119
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	17.919	-86	19.383	-229
	<b>82.225</b>	<b>-421</b>	<b>92.372</b>	<b>14.890</b>

# Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>82.225</b>	<b>-421</b>	<b>92.372</b>	<b>15.311</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-1.831	228	-853	306
Absicherung von Zahlungsströmen				
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	31
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>80.394</b>	<b>-193</b>	<b>91.519</b>	<b>15.648</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	62.475	-107	72.136	15.791
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	17.919	-86	19.383	-143
	<b>80.394</b>	<b>-193</b>	<b>91.519</b>	<b>15.648</b>

# Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Periodenüberschuss	92.372	14.890
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	17.255	597
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	14.308	9.994
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-3.142	-3.722
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	-11.157	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	5.360	5.059
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.051	-7.596
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-5.277	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-8.820	-4.936
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-18.882	40.510
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-37.784	16.164
Gezahlte Zinsen	-8.022	-9.209
Erhaltene Zinsen	346	409
Ertragsteuerzahlungen	-3.558	-5.501
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>66.712</b>	<b>56.659</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.336	-4.593
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.492	79.313
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.073	-2.554
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	0	-3.308
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	1.459	0
Einzahlung aus der Veräußerung von Beteiligungen	25.989	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-15.450	-5.799
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	5.267
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	-436
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-266.196	0
<b>Mittelab-/zufluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-222.115</b>	<b>67.890</b>





## FORTSETZUNG

in TEUR	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Darlehensaufnahmen	244.423	133.475
Darlehensstilgungen	-42.757	-240.213
Auszahlungen an nicht kontrollierende Gesellschafter	-17.497	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	0	-8
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>184.169</b>	<b>-106.746</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>28.766</b>	<b>17.803</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	145.361	105.536
Finanzmittelfonds 30.09.	174.127	123.339

# Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 30. SEPTEMBER 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
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

→

## FORTSETZUNG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>69.385</b>	<b>198.576</b>	<b>0</b>	<b>505</b>	<b>1.030</b>	<b>139.743</b>	<b>409.239</b>	<b>809</b>	<b>410.048</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern					-853		-853		-853
Ausgabe von Gratisaktien	6.939	-6.939							
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter								101.631	101.631
Anteilszerwerbe von Anteilen nicht kontrollierender Gesellschafter						2.062		-74.359	-72.297
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht kontrollierende Gesellschafter								-17.497	-17.497
Abgang von Anteilen nicht kontrollierender Gesellschafter						546		-2.031	-1.485
Periodenergebnis						72.989	72.989	19.383	92.372
Vollständiges Gesamtergebnis für die Berichtsperiode							72.136	19.383	91.519
<b>STAND 30.09.2015</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>0</b>	<b>505</b>	<b>177</b>	<b>215.340</b>	<b>481.375</b>	<b>27.936</b>	<b>511.919</b>

# Konzernzwischenanhang

ZUM 30. SEPTEMBER 2015 (9 MONATE 2015)

## 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 über 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, das Management, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner agiert das Unternehmen gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 16 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

## 2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über die ersten drei Quartale 2015 (1. Januar 2015 bis 30. September 2015) 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 2015 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 2015 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2015 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 2014 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2014 in unserem Geschäftsbericht 2014 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 110 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. 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.

Im September 2015 wurde eine Gesellschaft gegründet, die aber nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurde, da sie keinen Geschäftsbetrieb aufgenommen hat und somit für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung ist.

## UNTERNEHMENSERWERBE

### **ERWERB FIRST STREET PORTFOLIO (»BRIDGE INVESTMENT MANCHESTER«)**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum 30. Juni 2015 das 80.000 m<sup>2</sup> große First Street Areal in Manchester erworben. Das Gelände umfasst neben vier Grundstücken auch das kürzlich fertig gestellte Melia Inside Hotel, neun Bar- und Gastronomiebetriebe sowie das 17.000 m<sup>2</sup> große Bürogebäude First Street No.1.

Der Erwerb der Grundstücke sowie des Hotels und der Bar- und Gastronomiebetriebe erfolgte indirekt durch den Erwerb von 100% der stimmberechtigten Anteile an der Southside Real Estate Ltd. und der Southside Regeneration Ltd., während das Bürogebäude direkt durch die First Street PropCo Ltd. erworben wurde.

Der Erwerb der Southside Real Estate Ltd. und der Southside Regeneration Ltd. werden im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb i. S. eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in den Gesellschaften befindlichen Immobilien im Fokus der Transaktion. Die Kaufpreise für die Gesellschaften wurden auf die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

### **ERWERB DER BOLIGUTLEIE HOLDING III AS UND HYRESFASTIGHETER HOLDING III GUL AB (»BRIDGE INVESTMENT HARALD«)**

#### **1. ERWORBENE TOCHTERUNTERNEHMEN**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Mai 2015 im Rahmen einer off-market Transaktion die Mehrheit der Anteile an der Boligutleie Holding III AS (BUH III) sowie die Mehrheit der Anteile an der Hyresfastigheter Holding III Gul AB (HFH III) erworben. Durch den Erwerb dieser Anteile hält die Gesellschaft nun die Mehrheit am skandinavischen Fonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB (HBS III), welcher zum Erwerbszeitpunkt acht Immobilien-Portfolios verwaltete. Im Juni, Juli und September 2015 wurden weitere Anteile an der BUH III und der HFH III erworben. Die Portfolien setzen sich aus diversen Struktur- und Objektgesellschaften zusammen. Das erwerbene Gesamtportfolio umfasst zum Erwerbszeitpunkt mehr als 14.000 Wohnungen an attraktiven Standorten in Deutschland und Schweden. Unabhängig von der Tatsache, dass die Transaktion im Rahmen eines Share Deals abgewickelt wurde, bestehen die erworbenen Assets nahezu ausschließlich aus Immobilien. Die Gesellschaften verfügen neben den Immobilien über keine weiteren wesentlichen Assets.

Nach vollständiger Übernahme des Fonds und dessen Abwicklung plant PATRIZIA, die erworbenen Wohnungsbestände ihren Kunden und Dritten als mögliches Investment zur Verfügung zu stellen. Bereits im Juni 2015 wurde das Portfolio, welches die Wohnungen in Schweden beinhaltet, weiterveräußert.

Gesellschaft	Haupt- tätigkeit	Erwerbs- zeitpunkt	erworbene Anteile zum Erstkonsoli- dierungs- zeitpunkt	erworbene Anteile zum 30. Septem- ber 2015
Boligutleie Holding III AS	Feeder- gesellschaft	19.05.2015	75,5 %	92,4 %
Hyresfastigheter Holding III Gul AB	Feeder- gesellschaft	21.05.2015	59,7 %	90,2 %

Aus Gründen der Vereinfachung und Zweckmäßigkeit wurde die Erstkonsolidierung zum 31. Mai 2015 durchgeführt. Zwischen den tatsächlichen Erwerbszeitpunkten und dem Erstkonsolidierungszeitpunkt fanden keine wesentlichen Vorgänge statt.

#### a) Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, stellen sich zum 31. Mai 2015 wie folgt dar:

in TEUR	31.05.2015
<b>Erworbene Vermögenswerte</b>	
Vorräte Immobilien	888.483
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	74.704
Übrige Vermögensgegenstände	4.222
	<b>967.409</b>
<b>Übernommene Schulden</b>	
Finanzschulden	536.597
Derivate	6.917
Passive latente Steuerschulden	51.839
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.422
Sonstige kurzfristige Passiva	3.220
	<b>623.995</b>
<b>Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>343.414</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Nettovermögen	101.659
	<b>241.755</b>
<b>GESAMTE GEZAHLTE GEGENLEISTUNG</b>	<b>241.755</b>

Es handelt sich hierbei um eine vorläufige Kaufpreisallokation, die innerhalb des Änderungszeitraums von zwölf Monaten noch Anpassungen unterliegen kann. Die Vorläufigkeit bezieht sich zum einen auf die ermittelten Zeitwerte der erworbenen Immobilien, da aktuelle Immobilienbewertungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Konzernabschlusses noch nicht finalisiert waren. Zum anderen sind die zugrunde liegenden Steuerwerte der Vermögensgegenstände und Schulden als vorläufig zu betrachten, da unterjährig keine Steuerbilanzen erstellt werden.

Aus der Transaktion entsteht kein Geschäfts- oder Firmenwert. Die gezahlte Gegenleistung spiegelt unter Berücksichtigung der übernommenen Schulden den Zeitwert der erworbenen Immobilien wider.

#### **b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten**

Die übertragene Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln und betrug zum Erwerbszeitpunkt 241.755 TEUR.

Die bereits angefallenen Transaktionskosten wurden als Aufwand verbucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

#### **c) Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb**

in TEUR	31.05.2015
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln	- 241.755
Erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	74.704
<b>Nettozahlungsmittelabfluss(-)/-zufluss(+)</b>	<b>-167.051</b>

#### **d) Anteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 101.659 TEUR bewertet. Zum 30. September 2015 wurde den nicht beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 1.885 TEUR zugewiesen.

#### **e) Auswirkungen des Erwerbs auf das Periodenergebnis des Konzerns**

Aus dem Periodenüberschuss der ersten neun Monate 2015 sind 5.764 TEUR den erworbenen Gesellschaften zuzuordnen. Dieser Betrag enthält einen Entkonsolidierungsgewinn aus der Veräußerung des schwedischen Portfolios in Höhe von 5.277 TEUR (vgl. hierzu Kapitel »Veräußerung von Tochterunternehmen«). Von den Umsatzerlösen der ersten drei Quartale 2015 resultieren 26.866 TEUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften.

Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2015 erfolgt, würde der Konzernumsatz der ersten drei Quartale 2015 rund 273 Mio. Euro und der Periodenüberschuss rund 101 Mio. Euro betragen.



#### f) Änderungen an der Beteiligungsquote der erworbenen Tochterunternehmen zum 30. September 2015

Im Juli und September 2015 hat die PATRIZIA weitere Anteile an der BUH III und HFH III erworben. Die Anschaffungskosten in Höhe von 9.886 TEUR sind in Form von Zahlungsmitteln abgeflossen. Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter haben sich um 9.886 TEUR verringert. Die übertragenen stillen Reserven wurden in Höhe von 85 TEUR erfolgsneutral im Konzernbilanzgewinn erfasst.

#### 2. VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Der Konzern hat Ende Juni 2015 seine über den Fonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB gehaltene Anteile an der III Gul bostäder i Umea AB veräußert. Mit dieser Veräußerung hat der Konzern die im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der Boligutleie Holding III AS und der Hyresfastigheter Holding III Gul AB im Mai 2015 erworbenen schwedischen Wohneinheiten weiterveräußert (vgl. hierzu auch Ausführungen zu »Erworbene Tochterunternehmen«). Die Entkonsolidierung erfolgte zum 30. Juni 2015. Als Gegenleistung für die veräußerten Anteile wurde eine Kaufpreiszahlung in Höhe von 20.294 TEUR vereinbart.

#### a) Aufgrund Kontrollverlust abgegangene Vermögenswerte und Schulden

in TEUR	30.06.2015
<b>Vermögenswerte</b>	
Vorräte Immobilien	61.204
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.585
Übrige Vermögenswerte	253
	<b>63.042</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzschulden	39.444
Passive latente Steuerschulden	6.881
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215
	<b>46.540</b>
<b>VERÄUSSERTES NETTOVERMÖGEN</b>	<b>16.502</b>

**b) Veräußerungsgewinn aus dem Abgang von Tochtergesellschaften**

in TEUR	30.06.2015
Vereinbarte Gegenleistung	20.294
Aufgegebenes Nettovermögen	-16.502
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.485
<b>Veräußerungsgewinn</b>	<b>5.277</b>

Der Veräußerungsgewinn ist im Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen enthalten und enthält auch die abgehenden passiven latenten Steuern.

**c) Nettozahlung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen**

in TEUR	30.06.2015
Erhaltene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-
Abzüglich mit dem Verkauf abgegebene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.585
<b>Nettozahlungsmittelabfluss(-)/-zufluss(+)</b>	<b>-1.585</b>

Im Zeitpunkt der Berichterstellung war der vereinbarte Kaufpreis bereits vereinnahmt.

**WEITERE UNTERNEHMENSGRÜNDUNGEN**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 25. März 2015 die Grinan Invest SL, Madrid, erworben. Die Gesellschaft wurde zum 30. März 2015 in die PATRIZIA Activos Inmobiliarios España S.L.U. umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.006 Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Spanien.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat mit notariellem Kaufvertrag vom 3. Juni 2015 die Sudermann S.à r.l., Luxemburg, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12.500 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb und Verkauf von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 27. August 2015 die PATRIZIA Logistics Management Europe B.V., Amsterdam, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Logistikimmobilien in Europa.

#### **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 2014 in unserem Geschäftsbericht 2014 entnommen werden.

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

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet die 10,1%ige (Vorjahr: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS.

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS für die ersten drei Quartale 2015 beträgt 4.230 TEUR (9 Monate 2014: 2.250 TEUR).

#### **6 BETEILIGUNGEN**

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2014: 6,25%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2014: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2014: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5% (31. Dezember 2014: 5%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2014: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2014: 5,1%)
- | Avimore Topco 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2014: 10%)

Das Beteiligungsergebnis der ersten neun Monate 2015 beträgt 109.760 TEUR (9 Monate 2014: 12.539 TEUR). Dieses ist wesentlich beeinflusst durch die im Berichtszeitraum erfolgte Veräußerung der Beteiligung an der CARL A-Immo GmbH & Co. KG, über die die Anteile an der SÜDEWO gehalten worden waren. Hierbei entstand aus Veräußerungsgewinn und Erfolgsbeteiligung ein Ertrag in Höhe von 96.403 TEUR.

## **7 VORRÄTE**

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

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

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

Hinsichtlich der Bewertung der neu hinzugekommenen Bridge Investments verweisen wir auf die Ausführungen zu Unternehmenserwerben.

## **8 EIGENKAPITAL**

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag 76.323.533 Euro (31. Dezember 2014: 69.385.030 Euro) und ist in 76.323.533 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Das Eigenkapital zum 30. September 2015 erhöhte sich auf 511,9 Mio. Euro (31. Dezember 2014: 410,0 Mio. Euro).

## **9 VERBINDLICHKEITEN**

### **9.1 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. Die Darlehen valutieren auf Euro und GBP. Bei Bankdarlehen, die der Finanzierung der Eigeninvestments dienen, erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

Darlehen zur Finanzierung der Bridge Investments werden sich im Zusammenhang mit zukünftigen Entkonsolidierungen verringern.

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	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015	31.12.2014
bis zu 1 Jahr	152.618	266.036	26.748	33.699
mehr als 1 bis 2 Jahre	292.848	189.988	61.463	88.251
mehr als 2 bis 5 Jahre	185.558	186.373	0	0
mehr als 5 Jahre	237.239	237.791	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>868.263</b>	<b>880.188</b>	<b>88.211</b>	<b>121.950</b>

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

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum							
	30.09.2015		30.06.2015		31.03.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %	in TEUR	in %
2015	15.351	1,8	92.333	10,5	26.748	30,3	33.699	27,6
2016	234.276	27,0	173.703	19,7	61.463	69,7	88.251	72,4
2017	195.839	22,6	189.988	21,6	0	0	0	0
2018	76.800	8,8	77.200	8,8	0	0	0	0
2020	108.758	12,5	109.174	12,4	0	0	0	0
2021	237.239	27,3	237.791	27,0	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>868.263</b>	<b>100</b>	<b>880.188</b>	<b>100</b>	<b>88.211</b>	<b>100</b>	<b>121.950</b>	<b>100</b>

## 9.2 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER ANDEREN KREDITGEBERN

In den langfristigen Verbindlichkeiten sind zum 30. September 2015 Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR enthalten.

## 9.3 SONSTIGE KURZFRISTIGE PASSIVA

Unter den sonstigen kurzfristigen Passiva wurde zur Periodisierung der Vorabgewinne für das Co-Investment GBW ein entsprechender Abgrenzungsposten gebildet.

## 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	2014
	2015	2014	2015	2014	2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 31.12.2014
Zinsen auf Bankeinlagen	23	37	134	259	459
Wertänderungen Derivate	1.031	0	2.183	2.819	2.819
Übrige Zinsen	458	267	825	644	1.135
<b>Finanzerträge</b>	<b>1.512</b>	<b>304</b>	<b>3.142</b>	<b>3.722</b>	<b>4.413</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-3.797	-873	-5.210	-3.602	-4.459
Aufwand für Zinssicherungen	0	0	0	-2.822	-2.822
Aufwand für Währungs-sicherung	0	0	-1.406	0	0
Wertänderung Derivate	-75	0	-75	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	-31	-31
Übrige Finanzaufwendungen	-5.251	-1.108	-7.617	-3.539	-4.600
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-9.123</b>	<b>-1.981</b>	<b>-14.308</b>	<b>-9.994</b>	<b>-11.912</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-7.611</b>	<b>-1.677</b>	<b>-11.166</b>	<b>-6.272</b>	<b>-7.499</b>
Um Bewertungseffekte bereinigtes Finanzergebnis	-8.567	-1.677	-13.274	-9.060	-10.287

## 12 ERGEBNIS JE AKTIE

	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014	9 Monate 2015	9 Monate 2014	2014
	01.07. – 30.09.2015	01.07. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 31.12.2014
Periodenergebnis (in TEUR)	82.226	-421	92.373	14.890	35.608
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	76.323.533	69.385.030	76.323.533	69.385.030	69.385.030
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	76.323.533	76.323.533	76.323.533	76.323.533	76.323.533
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)</b>	<b>1,08</b>	<b>-0,01</b>	<b>1,21</b>	<b>0,20</b>	<b>0,47</b>

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahresvergleichsquarter (69.385.030) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2014 derjenigen des Jahres 2015 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

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 und Bridge Investments, 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. Die Bridge Investments sollen bis Ende 2016 veräußert 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 konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften 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 Erträgen aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen, 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 Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zins- und Währungssicherungsinstrumente. Zum anderen werden die cash-wirksamen, 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 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 2015 (1. JULI – 30. SEPTEMBER 2015)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>92.241</b>	<b>29.368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.609</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	34.028	0			34.028
Verkaufserlöse Blockverkäufe <sup>1</sup>	35.592	0			35.592
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	1.215	0			1.215
Mieterlöse aus Bridge Investments	20.882	0			20.882
Erlöse aus Management Services	0	29.368			29.368
Co-Investments		9.345			9.345
Drittgeschäft		20.022			20.022
Sonstiges	525	0			525
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>44</b>	<b>4.094</b>	<b>0</b>	<b>-2.921</b>	<b>1.218</b>
<b>Ausland<sup>2</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>13.023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.023</b>
Erlöse aus Management Services		12.986			12.986
Co-Investments		9.934			9.934
Drittgeschäft		3.052			3.052
Sonstiges		37			37
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>7.033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.033</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>129</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.572</b>	<b>0</b>	<b>6.572</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>-7.439</b>	<b>0</b>	<b>-7.384</b>	<b>-14.823</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>92.241</b>	<b>42.390</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>134.760</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	34.028	0	0		34.028
Verkaufserlöse Blockverkäufe <sup>1</sup>	35.592	0	0		35.592
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	1.215	0	0		1.215
Mieterlöse aus Bridge Investments	20.882	0	0		20.882
Erlöse aus Management Services	0	42.354	45		42.398
Co-Investments		19.279	6		19.285
Drittgeschäft		23.075	39		23.112
Sonstiges	525	37	84		645
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>44</b>	<b>3.688</b>	<b>6.572</b>	<b>-10.305</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.002</b>	<b>520</b>	<b>-1.144</b>	<b>15</b>	<b>-7.611</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	4.740	913	0	-171	5.482
Ausland <sup>2</sup>	1.441	104	0	0	1.546
Corporate	0	0	1.262	0	1.262
Konsolidierung	-1.410	0	0	-5.366	-6.777
<b>Konzern</b>	<b>4.771</b>	<b>1.017</b>	<b>1.262</b>	<b>-5.538</b>	<b>1.512</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-10.244	-393	0	171	-10.465
Ausland <sup>2</sup>	-2.940	-102	0	0	-3.042
Corporate	0	0	-2.405	0	-2.405
Konsolidierung	1.410	0	0	5.381	6.791
<b>Konzern</b>	<b>-11.773</b>	<b>-497</b>	<b>-2.405</b>	<b>5.552</b>	<b>-9.123</b>

<sup>1</sup> Inkl. Verkäufen aus Projektentwicklungen<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	8.286	92.088	0	139	100.513
Ausland <sup>2</sup>	-1.256	6.630	0	0	5.373
Corporate	0	0	-7.667	0	-7.667
Konsolidierung	-243	0	0	3	-240
<b>Konzern</b>	<b>6.788</b>	<b>98.717</b>	<b>-7.667</b>	<b>141</b>	<b>97.980</b>
<b>Adjustments</b>					
Deutschland	33	492	0	0	525
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	1.060	-492	0	0	568
Marktbewertungserträge Derivate	1.031	0			1.031
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	29	0			29
Abschreibung Fondsverträge	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	1.093	0	0	0	1.093
Ausland <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>33</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>525</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	8.320	92.580	0	139	101.038
Ausland <sup>2</sup>	-1.256	6.630	0	0	5.373
Corporate	0	0	-7.667	0	-7.667
Konsolidierung	-243	0	0	3	-240
<b>Konzern</b>	<b>6.821</b>	<b>99.209</b>	<b>-7.667</b>	<b>141</b>	<b>98.504</b>

<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

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

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>31.592</b>	<b>19.348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.940</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	21.951	0			21.951
Verkaufserlöse Blockverkäufe	3.100	0			3.100
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	4.988	0			4.988
Erlöse aus Management Services	0	19.348			19.348
Co-Investments		5.622			5.622
Drittgeschäft		13.726			13.726
Sonstiges	1.553	0			1.553
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>49</b>	<b>3.206</b>	<b>0</b>	<b>-2.864</b>	<b>392</b>
<b>Ausland<sup>2</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>2.387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.387</b>
Erlöse aus Management Services		2.312			2.312
Co-Investments		1.566			1.566
Drittgeschäft		746			746
Sonstiges		75			75
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>762</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>135</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.141</b>	<b>0</b>	<b>5.141</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>-776</b>	<b>0</b>	<b>-5.519</b>	<b>-6.295</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>31.592</b>	<b>21.736</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>53.462</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	21.951	0	0		21.951
Verkaufserlöse Blockverkäufe	3.100	0	0		3.100
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	4.988	0	0		4.988
Erlöse aus Management Services	0	21.661	55		21.716
Co-Investments		7.189	95		7.284
Drittgeschäft		14.472	-40		14.432
Sonstiges	1.553	75	79		1.706
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>49</b>	<b>3.192</b>	<b>5.141</b>	<b>-8.382</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.532</b>	<b>-51</b>	<b>906</b>	<b>0</b>	<b>-1.677</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	485	408	0	-160	733
Ausland <sup>2</sup>	1.265	36	0	0	1.301
Corporate	0	0	2.245	0	2.245
Konsolidierung	-1.216	0	0	-2.760	-3.976
<b>Konzern</b>	<b>534</b>	<b>444</b>	<b>2.245</b>	<b>-2.920</b>	<b>304</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-4.089	-456	0	160	-4.385
Ausland <sup>2</sup>	-192	-40	0	0	-232
Corporate	0	0	-1.339	0	-1.339
Konsolidierung	1.215	0	0	2.760	3.975
<b>Konzern</b>	<b>-3.066</b>	<b>-496</b>	<b>-1.339</b>	<b>2.919</b>	<b>-1.981</b>

<sup>1</sup> Inkl. Verkäufen aus Projektentwicklungen<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	243	4.457	0	239	4.938
Ausland <sup>2</sup>	1.433	-1.572	0	0	-139
Corporate	0	0	-4.506	0	-4.506
Konsolidierung	0	0	0	3	3
<b>Konzern</b>	<b>1.676</b>	<b>2.885</b>	<b>-4.506</b>	<b>242</b>	<b>297</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>3.964</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.456</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	0	-492	0	0	-492
Abschreibung Fondsverträge	0	-492			-492
Realisierter Fair Value	3.964	0	0	0	3.964
<b>Ausland<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-130			-130
Abschreibung Fondsverträge		-130			-130
<b>Konzern</b>	<b>3.964</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.587</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	4.207	4.949	0	239	9.394
Ausland <sup>2</sup>	1.433	-1.442	0	0	-9
Corporate	0	0	-4.506	0	-4.506
Konsolidierung	0	0	0	3	3
<b>Konzern</b>	<b>5.640</b>	<b>3.507</b>	<b>-4.506</b>	<b>242</b>	<b>4.883</b>

<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## 9 MONATE 2015 (1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2015)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>140.017</b>	<b>69.452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>209.470</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	64.008	0			64.008
Verkaufserlöse Blockverkäufe <sup>1</sup>	42.042	0			42.042
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	5.064	0			5.064
Mieterlöse aus Bridge Investments	26.743	0			26.743
Erlöse aus Management Services	0	69.452			69.452
Co-Investments		22.494			22.494
Drittgeschäft		46.959			46.959
Sonstiges	2.160	0			2.160
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>137</b>	<b>11.778</b>	<b>0</b>	<b>-5.574</b>	<b>6.341</b>
<b>Ausland<sup>2</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>394</b>	<b>27.442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.836</b>
Mieterlöse aus Bridge Investments	394	0			394
Erlöse aus Management Services	0	27.293			27.293
Co-Investments		22.998			22.998
Drittgeschäft		4.296			4.296
Sonstiges	0	148			148
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>11.237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.237</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>262</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.861</b>	<b>0</b>	<b>17.861</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>-16.706</b>	<b>0</b>	<b>-18.733</b>	<b>-35.439</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>140.411</b>	<b>96.894</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>237.567</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	64.008	0	0		64.008
Verkaufserlöse Blockverkäufe <sup>1</sup>	42.042	0	0		42.042
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	5.064	0	0		5.064
Mieterlöse aus Bridge Investments	27.137	0	0		27.137
Erlöse aus Management Services	0	96.745	158		96.903
Co-Investments		45.491	17		45.508
Drittgeschäft		51.254	141		51.395
Sonstiges	2.160	148	103		2.412
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>137</b>	<b>6.308</b>	<b>17.861</b>	<b>-24.307</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.286</b>	<b>-303</b>	<b>408</b>	<b>15</b>	<b>-11.166</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	6.755	1.435	0	-511	7.679
Ausland <sup>2</sup>	3.674	176	0	0	3.850
Corporate	0	0	5.526	0	5.526
Konsolidierung	-3.581	0	0	-10.332	-13.914
<b>Konzern</b>	<b>6.848</b>	<b>1.611</b>	<b>5.526</b>	<b>-10.843</b>	<b>3.142</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-19.012	-1.650	0	511	-20.151
Ausland <sup>2</sup>	-2.703	-262	0	0	-2.965
Corporate	0	0	-5.118	0	-5.118
Konsolidierung	3.581	0	0	10.347	13.928
<b>Konzern</b>	<b>-18.134</b>	<b>-1.914</b>	<b>-5.118</b>	<b>10.858</b>	<b>-14.308</b>

<sup>1</sup> Inkl. Verkäufen aus Projektentwicklungen<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	11.790	97.277	0	506	109.573
Ausland <sup>2</sup>	6.985	9.449	0	0	16.434
Corporate	0	0	-16.084	0	-16.084
Konsolidierung	-292	0	0	-3	-295
<b>Konzern</b>	<b>18.483</b>	<b>106.727</b>	<b>-16.084</b>	<b>503</b>	<b>109.628</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>4.212</b>	<b>1.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.688</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	1.846	-1.476	0	0	370
Marktbewertungserträge Derivate	1.832	0			1.832
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	14	0			14
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.476			-1.476
Realisierter Fair Value	6.058	0	0	0	6.058
Ausland <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>4.212</b>	<b>1.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.688</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	16.002	98.753	0	506	115.261
Ausland <sup>2</sup>	6.985	9.449	0	0	16.434
Corporate	0	0	-16.084	0	-16.084
Konsolidierung	-292	0	0	-3	-295
<b>Konzern</b>	<b>22.695</b>	<b>108.203</b>	<b>-16.084</b>	<b>503</b>	<b>115.315</b>

<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

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

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>67.183</b>	<b>64.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131.745</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	38.997	0			38.997
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.600	0			4.600
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	16.574	0			16.574
Erlöse aus Management Services	0	64.562			64.562
Co-Investments		14.772			14.772
Drittgeschäft		49.790			49.790
Sonstiges	7.012	0			7.012
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>170</b>	<b>9.545</b>	<b>0</b>	<b>-8.305</b>	<b>1.410</b>
<b>Ausland<sup>2</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>6.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.028</b>
Erlöse aus Management Services		5.953			5.953
Co-Investments		3.907			3.907
Drittgeschäft		2.046			2.046
Sonstiges		75			75
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>2.184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.184</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>338</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.560</b>	<b>0</b>	<b>15.560</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>-2.521</b>	<b>0</b>	<b>-16.635</b>	<b>-19.156</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>67.183</b>	<b>70.590</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>138.111</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	38.997	0	0		38.997
Verkaufserlöse Blockverkäufe	4.600	0	0		4.600
Mieterlöse aus dem Eigenbestand	16.574	0	0		16.574
Erlöse aus Management Services	0	70.515	232		70.747
Co-Investments		18.679	132		18.811
Drittgeschäft		51.836	100		51.936
Sonstiges	7.012	75	106		7.193
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>170</b>	<b>9.209</b>	<b>15.560</b>	<b>-24.939</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
<b>Finanzerträge</b>	<b>-7.880</b>	<b>-572</b>	<b>2.181</b>	<b>0</b>	<b>-6.272</b>
Deutschland	4.438	819	0	-480	4.776
Ausland <sup>2</sup>	3.963	118	0	0	4.081
Corporate	0	0	6.489	0	6.489
Konsolidierung	-3.806	-10	0	-7.807	-11.624
<b>Konzern</b>	<b>4.595</b>	<b>926</b>	<b>6.489</b>	<b>-8.288</b>	<b>3.722</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-15.664	-1.401	0	480	-16.585
Ausland <sup>2</sup>	-617	-107	0	0	-724
Corporate	0	0	-4.308	0	-4.308
Konsolidierung	3.806	10	0	7.807	11.623
<b>Konzern</b>	<b>-12.475</b>	<b>-1.498</b>	<b>-4.308</b>	<b>8.287</b>	<b>-9.994</b>

<sup>1</sup> Inkl. Verkäufen aus Projektentwicklungen<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics



## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	6.405	20.757	0	372	27.535
Ausland <sup>2</sup>	3.135	-3.062	0	0	73
Corporate	0	0	-11.707	0	-11.707
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
<b>Konzern</b>	<b>9.540</b>	<b>17.695</b>	<b>-11.707</b>	<b>-42</b>	<b>15.487</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>8.983</b>	<b>1.476</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.460</b>
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
<b>Ausland<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>387</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-387			-387
Abschreibung Fondsverträge		-387			-387
<b>Konzern</b>	<b>8.983</b>	<b>1.863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.846</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	15.389	22.233	0	372	37.994
Ausland <sup>2</sup>	3.135	-2.675	0	0	460
Corporate	0	0	-11.707	0	-11.707
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
<b>Konzern</b>	<b>18.524</b>	<b>19.558</b>	<b>-11.707</b>	<b>-42</b>	<b>26.333</b>

<sup>2</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

## 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 2014 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 2015

---

12. November 2015	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2015
-------------------	--

---

## FINANZKALENDER 2016

---

17. März 2016	Bericht zum Geschäftsjahr 2015
10. Mai 2016	Zwischenbericht über das erste Quartal 2016
16. Juni 2016	Hauptversammlung, Augsburg
9. August 2016	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2016
8. November 2016	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2016

---

### Investor Relations

Margit Miller	Verena Schopp de Alvarenga
T +49 821 50910-369	T +49 821 50910-351
F +49 821 50910-399	F +49 821 50910-399
investor.relations@patrizia.ag	investor.relations@patrizia.ag

### Presse

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

Dieser Zwischenbericht wurde am 12. November 2015 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

[www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartersberichte](http://www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartersberichte)  
[www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/quarterly-reports](http://www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/quarterly-reports)

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggenstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

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

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