



30

1984-2014

DREISSIG
JAHRE
PATRIZIA

GESCHÄFTS-
BERICHT
2013

Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2013	2012	Veränderung in %
Umsatz	217.398	229.238	-5,2
Gesamtleistung	207.878	196.111	6,0
EBITDA	24.856	49.280	-49,6
EBIT	18.749	44.739	-58,1
EBT	39.599	28.621	38,4
Operatives Ergebnis ¹	38.119	43.892	-13,2
Konzernjahresüberschuss	37.168	25.455	46,0

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	390.036	463.423
Kurzfristiges Vermögen	502.679	488.130
Eigenkapital	374.481	336.387
Eigenkapitalquote (in %)	41,9%	35,4%
Langfristige Schulden	104.316	345.414
Kurzfristige Schulden	413.918	269.752
Bilanzsumme	892.715	951.553

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2013	63.077.300 Euro
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2013	63.077.300 Stück
Höchstkurs 2013 ²	9,75 Euro
Tiefstkurs 2013 ²	6,05 Euro
Schlusskurs 2013 ²	7,67 Euro
Schlusskurs 2012 ²	6,46 Euro
Kursentwicklung	18,7%
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2013	483,8 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2013 ³	162.600 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

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

² Schlusskurse Xetra-Handel

³ Alle deutschen Börsenplätze

Inhalt

2 Vorwort des Vorstands

An unsere Aktionäre

8 Bericht des Aufsichtsrats

12 Die PATRIZIA Aktie

Konzernlagebericht

18 Grundlagen des Konzerns

20 Wirtschaftsbericht

45 Weitere Angaben

50 Nachtragsbericht

50 Entwicklung der Risiken und Chancen

59 Prognosebericht

Konzernabschluss

66 Bilanz

68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung

69 Gesamtergebnisrechnung

70 Kapitalflussrechnung

71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernanhang

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Weitere Informationen

132 Fünfjahresübersicht Bilanz

134 Fünfjahresübersicht Gewinn-und-Verlust-Rechnung

135 Der Aufsichtsrat

136 Der Vorstand

Umschlag Finanzkalender und Kontakte

Unser Service für Sie:

 Weitere Informationen im Geschäftsbericht

 Detaillierte Informationen in der Grafik

 Zusätzliche Informationen auf der Website

v. l. n. r.: Arwed Fischer (CFO) | Wolfgang Egger (CEO) | Klaus Schmitt (COO)



VORWORT DES VORSTANDS

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

das Jahr 2013 war erneut ein enormes Wachstumsjahr für PATRIZIA. Im Mittelpunkt standen dabei zwei Entwicklungen, die entsprechende organisatorische Veränderungen innerhalb des Konzerns nach sich gezogen haben.

Zum einen haben wir unsere Strukturen den Erfordernissen angepasst, die sich aus den veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen mit dem Inkrafttreten des neuen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) im Juli 2013 ergeben haben. Mit diesem Schritt hat der Gesetzgeber in Deutschland die Europäische Richtlinie über die Manager Alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) in deutsches Recht umgesetzt.

Zum anderen aber – und darauf sind wir besonders stolz – hat PATRIZIA im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie weitere Meilensteine erreicht, die sich nunmehr auch in unserer Konzernstruktur widerspiegeln. Im Geschäftsjahr 2013 haben wir ausländische Wohn- und Gewerbeimmobilien im Volumen von mehr als 500 Mio. Euro im Rahmen von Fonds- und Co-Investments in Großbritannien sowie in Skandinavien erworben.

Wachstum weckt Erwartungen, bringt aber auch Entwicklungen mit sich, die vielleicht so nicht erwartet worden waren. Unser ursprüngliches Ergebnisziel, das wir zum Ende des 1. Quartals 2013 formuliert hatten, mussten wir im Laufe des Jahres revidieren. Statt des ursprünglich angestrebten operativen Ergebnisses in einer Größenordnung von 47–49 Mio. Euro haben wir im Dezember 2013 unsere Ergebnisprognose für das Gesamtjahr auf 38–41 Mio. Euro reduziert. Heute können wir feststellen, dass es 38,1 Mio. Euro geworden sind. Die Gründe für das unter den ursprünglichen Erwartungen liegende Ergebnis liegen in mehreren Sachverhalten, deren finanzielle Auswirkungen zu Jahresbeginn noch nicht abzusehen waren.

Einer dieser Sachverhalte betrifft den Kauf des Gewerbeimmobilienportfolios in Hessen namens »Leo I«, welchen wir ursprünglich noch vor Jahresende 2013 abschließen wollten und von dem wir einen signifikanten Ergebnisbeitrag erwarteten. Letztlich gelang es jedoch nicht, diese Transaktion noch vor dem Jahreswechsel abzuschließen. Die Unterzeichnung des Kaufvertrags ist Mitte Februar 2014 erfolgt, sodass die entsprechenden ergebnisrelevanten Effekte nicht entfallen, sondern sich lediglich in das Geschäftsjahr 2014 verlagern.

Weitere Ergebnisbelastungen ergaben sich durch die Umsetzung der AIFM-Richtlinie sowie aus sogenannten »Broken Deal Costs« im Zusammenhang mit Transaktionen, die wir entweder im Projektverlauf abgebrochen haben oder bei denen wir letztlich nicht zum Zuge gekommen sind. Zudem hat sich die Übergabe der Wohnungen bei unserer Frankfurter Projektentwicklung infolge der Insolvenz eines Zulieferers verschoben und wird nunmehr voraussichtlich im 2. Quartal 2014 erfolgen. Darüber hinaus gestaltete sich die Akquisition von Einzelobjekten für die Wohnimmobilienfonds aufgrund des engen Marktes und des starken Käuferwettbewerbs in diesem Segment im Laufe des Jahres 2013 zunehmend schwieriger.

Die aufgrund der genannten Sachverhalte entgangenen Ergebnisbeiträge konnten wir zum Teil durch Portfoliotransaktionen, wie den Erwerb des »DEIKON-Portfolios« oder des »Hessen-Portfolios« (»Leo II«) kompensieren, jedoch ließen sich die fehlenden Einnahmen und höheren Aufwendungen dadurch nicht vollständig ausgleichen.

Im Zusammenhang mit der Reduzierung der Gewinnprognose für das Gesamtjahr 2013 haben wir im Dezember auf Basis der verabschiedeten Planung unser Ziel für 2014 formuliert. Im Geschäftsjahr 2014 geht der PATRIZIA Konzern von einem operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro aus.

In den nächsten zwei Jahren rechnen wir infolge entsprechender An- und Verkäufe mit einem Nettowachstum der Assets under Management von jeweils 1 Mrd. Euro. Zusätzlich werden im Gesamtjahr 2014 ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro das zu betreuende Immobilienvermögen weiter erhöhen. Dabei wird der Schwerpunkt des Wachstums von PATRIZIA in den Jahren 2014 und 2015 mit großer Wahrscheinlichkeit im gewerblichen Sektor liegen. Bereits heute haben unsere Assets under Management im Gewerbeimmobilienbereich ein etwa gleichwertiges Volumen erreicht wie der Bereich der Wohnimmobilien.

Bei der Prognose für 2014 müssen wir einerseits berücksichtigen, dass wir im Jahr 2013 angefallene Ankaufsgebühren – insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb der GBW AG – im laufenden Jahr durch reguläre Managementgebühren ersetzen. Andererseits kommt uns zugute, dass ein Großteil unserer Zinssicherungsgeschäfte zum 31. Januar 2014 ausgelaufen ist und der Rest Mitte des Jahres folgt, sodass sich unsere Finanzaufwendungen künftig deutlich reduzieren. Im Zuge des Abbaus unserer Verschuldung werden wir freigesetztes Eigenkapital – ohne Leverage – für Eigenkapitalbeteiligungen in neuen Co-Investments verwenden.

Das Jahr 2014 hat für uns eine ganz besondere Bedeutung, jährt sich doch die Gründung unseres Unternehmens nun schon zum 30. Mal. »30 Jahre PATRIZIA – 100% Leidenschaft«, so lautet der Slogan, der uns durch dieses Jubiläumsjahr begleiten wird. Denn in der Leidenschaft, mit der wir uns unserer Arbeit widmen, sehen wir einen der wesentlichen Erfolgsfaktoren für das erfolgreiche Wachstum von PATRIZIA seit nunmehr drei Jahrzehnten. Als vollstufiges Immobilien-Investmenthaus haben wir uns innerhalb der Immobilienbranche ein Alleinstellungsmerkmal erarbeitet – und dieses Profil wollen wir auch künftig weiter schärfen. Die erfreuliche Entwicklung von PATRIZIA wäre ohne unsere hoch motivierten Mitarbeiter nicht möglich gewesen. Als Vorstand danken wir unseren Mitarbeitern an dieser Stelle ganz herzlich für ihr hohes Engagement, das zugleich auch der beste Garant für künftige Erfolge ist.

Augsburg, den 14. März 2014

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

An unsere Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

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

2013 war für PATRIZIA wieder ein Jahr des Wachstums, aber auch ein Jahr, in dem diverse Herausforderungen zu meistern waren.

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2013 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Führung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. In alle für das Unternehmen und den Konzern wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso gründlich wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation und deren Management informiert. Die Unternehmensplanung und deren Umsetzung sowie Abweichungen von früher aufgestellten Planungen wurden seitens des PATRIZIA Vorstands umfassend erläutert und begründet.

ORDENTLICHE SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Zweimal haben sich die Aufsichtsratsmitglieder auch ohne Beteiligung des Vorstands getroffen. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand in persönlichen Gesprächen ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen haben wir ausführlich beraten und unsere Entscheidungen auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen. Sofern erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Entgegen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern keine Ausschüsse gebildet. Um neben einem effizienten Arbeiten auch einen intensiven Gedankenaustausch zu ermöglichen, hält es der Aufsichtsrat für zielführend, die Aufsichtsratsgröße der PATRIZIA Immobilien AG an der gesetzlichen Mindestzahl auszurichten.

Am 18. März 2013 kamen wir zur ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Jahres zusammen. Nach sorgfältiger Prüfung im Beisein des externen Abschlussprüfers verabschiedeten wir den Jahresabschluss 2012 der PATRIZIA Immobilien AG und den Konzernabschluss sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012. Breiten Raum nahm der Bericht aus den operativen Bereichen ein. Auch die Liquiditätsplanung, die Personal- sowie die weitere Unternehmensentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die interne Umstrukturierung und die europäische Expansion, wurden erörtert. Des Weiteren wurden die Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der Hauptversammlung 2013 abgestimmt.



Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

In der Aufsichtsratssitzung, die der Hauptversammlung am 12. Juni 2013 folgte, widmeten wir uns der laufenden Geschäftsentwicklung, darunter insbesondere den Themen Ankauf und Co-Investments. Auch über einzelne Fondsprodukte sowie die aktuelle Liquiditätssituation wurde diskutiert. Zudem beschloss der Aufsichtsrat gemäß § 16 der Satzung Änderungen der Fassung von § 3 S. 1 der Satzung (Bekanntmachungen) und § 4 Abs. 4 S. 1 der Satzung (Bedingtes Kapital).

Im Mittelpunkt der dritten Aufsichtsratssitzung am 27. September 2013 standen Themen aus den operativen Bereichen. Insbesondere wurde die weiterhin angespannte Marktsituation hinsichtlich der Ankäufe im Fondsbereich besprochen. Zudem informierte uns der Vorstand zum Stand der verschiedenen Projektentwicklungen und ging auf die Entwicklung der Co-Investments ein. Auch das Wachstum der Auslandsniederlassungen, insbesondere das der PATRIZIA Nordics A/S, Kopenhagen, Dänemark, war Gegenstand unserer Beratungen. Des Weiteren befassten wir uns angesichts der getätigten Portfolioankäufe in Form weiterer Co-Investments mit der Liquiditätssituation und hinterfragten die Personalplanung im Konzern.

In der letzten Sitzung des Jahres 2013 am 16. Dezember erluerte uns der Vorstand die Entwicklung in den operativen Bereichen. Neben der allgemeinen Geschäfts- und Liquiditätslage lag unser Augenmerk auf der Planung für das Geschäftsjahr 2014. Unter anderem wurde die Verzögerung bei dem Neubauprojekt in Frankfurt thematisiert. Die Insolvenz eines wichtigen Gewerks hatte zur Folge, dass sich der für 2013 erwartete Ergebnisbeitrag in das 1. Halbjahr 2014 verschieben wird. Der Aufsichtsrat hinterfragte neben der Entwicklung des Personalbestandes auch die Höhe der Vertriebsaufwendungen. Aufgrund der zu erwartenden Erlöse, welche den geplanten Investitionen gegenüberstehen, wurde das Budget 2014 von uns in vollem Umfang gebilligt. Des Weiteren wurde aufgrund der deutlich gewachsenen Verantwortungsbereiche der Mitglieder des Vorstands eine Anpassung der Vorstandstantiemen beschlossen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit den Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der seit dem 10. Juni 2013 geltenden Fassung auseinandergesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in dieser Sitzung die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die auch zu den Kodex-Anregungen Stellung nimmt, abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft veröffentlicht. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsrats-tätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut als für sehr gut befunden.

WEITERE BESCHLÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Beteiligung der PATRIZIA Immobilien AG als Co-Investor am Erwerb der Aktien der GBW AG in Höhe von 58 Mio. Euro sowie dem Erwerb des »DEIKON-Portfolios« wurde im Umlaufverfahren zugestimmt.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2013

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der die Bilanz feststellenden Sitzung am 24. März 2014 vor. Der Vorstand und die verantwortlichen Abschlussprüfer haben uns die Ergebnisse der Prüfung erluert und ergänzende Auskünfte erteilt. Auch das Risikomanagementsystem und die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems waren Gegenstand der Abschlussprüfung. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass hier keine wesentlichen Schwächen vorliegen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss, den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen; es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte den Jahres- und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands schließt sich der Aufsichtsrat an und unterstützt anstelle einer Dividendenzahlung abermals eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien.

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Alle rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem gründlich anhand entsprechender Nachweise auf Marktkonformität geprüft. Diese vertraglichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden ebenfalls seitens des Abschlussprüfers geprüft und entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären.

Der vom Vorstand aufgestellte Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2013 über die Beziehungen der PATRIZIA Immobilien AG zu verbundenen Unternehmen wurde vom Abschlussprüfer geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrats frühzeitig vor und wurde mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Abhängigkeitsbericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Unser Dank geht an den Vorstand und an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihre erbrachten Leistungen. Sie haben mit ihrer Loyalität und ihrem unermüdlichen Einsatz das Ergebnis des Jahres 2013 erst ermöglicht.

Augsburg, den 24. März 2014

Für den Aufsichtsrat



Dr. Theodor Seitz
Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2013	2012	2011	
Börsenkurse¹					
Siehe Grafik S. 14	Höchst	Euro	9,75	6,65	5,90
	Tiefst	Euro	6,05	3,32	3,06
Siehe Grafik S. 13	Jahresschlusskurs	Euro	7,67	6,46	3,43
	Kursentwicklung	%	18,7	88,3	-10,8
	Marktkapitalisierung zum 31. Dezember ¹	Mio. Euro	483,8	370,4	178,8
	Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	Euro	1.225.700	440.400	423.800
	Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	Stück	162.600	89.200	91.200
	Jährlicher Aktienumschlag		0,69 ³	0,42 ⁴	0,45
	Ausstehende Aktien zum 31. Dezember	Stück	63.077.300	57.343.000	52.130.000
	Ergebnis je Aktie (IFRS)	Euro	0,59	0,44	0,26
	Kurs-Gewinn-Verhältnis		13	15	13
Siehe Tabelle S. 38	NAV je Aktie	Euro	5,56	6,10	7,07
	Dividende je Aktie	Euro	0,00 ⁵	0,00 ⁶	0,00 ⁶

¹ Xetra-Schlusskurs

² Alle deutschen Börsenplätze

³ Bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien 2013 von 59.840.955 Stück

⁴ Bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien 2012 von 54.423.150 Stück

⁵ Stattdessen sollen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 ausgegeben werden, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 27. Juni 2014

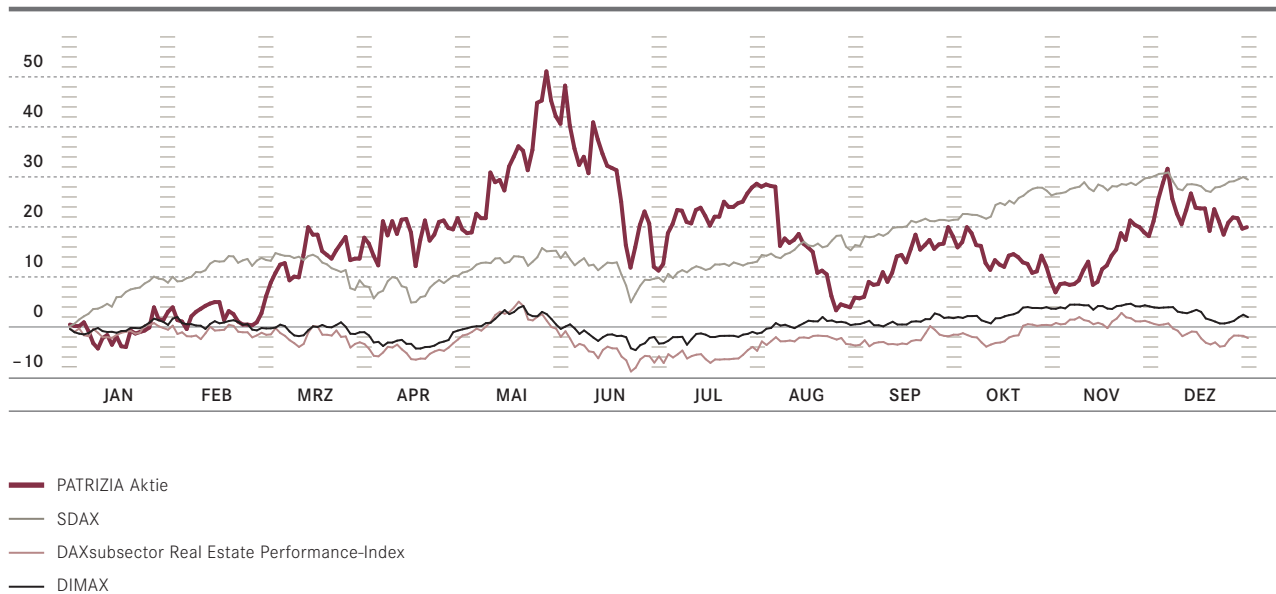
⁶ Stattdessen erfolgte die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1

Die Hoffnung auf einen Wachstumsschub der Weltwirtschaft sowie mangelnde renditeträchtige Anlagealternativen lockten die Aktienanleger im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 an die europäischen Märkte. In diesem Handlungsumfeld stieg auch der deutsche Leitindex DAX um 26% und schloss am letzten Handelstag bei 9.594 Punkten. Im Jahresverlauf markierte er mehrfach ein neues Allzeithoch und bescherte den Anlegern – nach einem Anstieg von bereits 29% im Jahr 2012 – erneut satte Erträge. Auch der Kleinwerteindex SDAX stieg auf Rekordhöhen und legte um 29% auf 6.789 Zähler zu.

Die PATRIZIA Aktie startete mit einem Kurs von 6,46 Euro in das Börsenjahr 2013 und schloss zum Jahresende bei 7,67 Euro. Trotz der 10%igen Erhöhung des Grundkapitals über die Ausgabe von Gratisaktien war kein unmittelbarer Verwässerungseffekt bemerkbar: Mit dem Plus von 18,7% hob sich die PATRIZIA Aktie von der Branchenentwicklung ab, denn der DAXsubsector Real Estate Performance Index gab um 1,6% nach und der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger erstellte Immobilienwertindex DIMAX verzeichnete nur einen Anstieg um 2,5%. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Marktkapitalisierung der PATRIZIA durch die zusätzlichen Aktien und den verbesserten Kurs um 30,6% auf 484 Mio. Euro (31. Dezember 2012: 370 Mio. Euro).

PATRIZIA: Marktkapitalisierung 2013 erneut um ein Drittel auf 484 Mio. Euro gesteigert

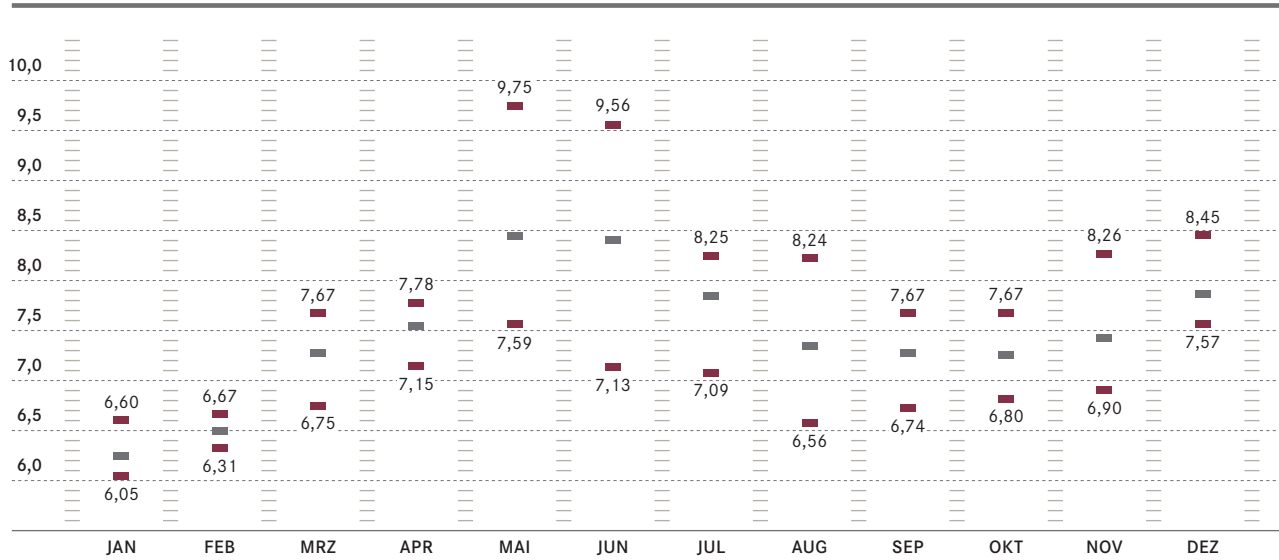
ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2013 IM VERGLEICH ZU VERSCHIEDENEN INDIZES (IN %)



Der PATRIZIA Kurs bewegte sich 2013 zwischen einem Tiefst von 6,05 Euro am 10. Januar und einem Höchst von 9,75 Euro am 29. Mai. An allen deutschen Börsenplätzen wurden durchschnittlich 162.600 PATRIZIA Aktien pro Tag umgesetzt. Nach noch 89.200 Stück im Vorjahr belegt das Plus von rund 82% sehr deutlich das gestiegene Interesse der Anleger in die Aktie, die sich mitunter allerdings auch sehr volatil zeigte. Das Handelsvolumen zog im Jahresverlauf von durchschnittlich 125.200 Aktien/Tag im Januar auf 195.200 Aktien/Tag im Dezember an. Einen besonders regen Handel verzeichnete der Monat Juni sowie das gesamte 4. Quartal. Auf Basis der 2013 ausstehenden Aktien der PATRIZIA Immobilien AG von durchschnittlich 59.840.955 entsprechen die insgesamt 41,1 Millionen im Berichtsjahr gehandelten Aktien einem jährlichen Umschlag von 0,69 (Vorjahr: 0,42).

Das Handelsvolumen war im 4. Quartal 2013 konstant hoch

HÖCHST- UND TIEFSTKURSE DER PATRIZIA AKTIE 2013 (IN EURO)



- Höchst- und Tiefstkurs (Xetra-Schlusskurs)
- Monatsdurchschnitt

Gratisaktien – Erneut erfolgreiche Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

Die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG vom 12. Juni 2013 hat anstelle einer Dividendenzahlung die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 beschlossen. Die entsprechende Satzungsänderung wurde am 8. Juli 2013 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und damit wirksam. Jeder Aktionär erhielt im Anschluss daran für zehn bestehende PATRIZIA Aktien eine Aktie zusätzlich. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2013 an gewinnbezugsberechtigt. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich durch die Umwandlung von Gewinnrücklagen um 5.734.000 Euro und beträgt seitdem 63.077.300 Euro, eingeteilt in 63.077.300 auf den Namen lautende Stückaktien.

Investor Relations – Intensiver Dialog mit dem Kapitalmarkt

Den intensiven Austausch und die regelmäßige Berichterstattung über alle wichtigen Ereignisse und Entwicklungen aus dem Unternehmen gegenüber institutionellen und privaten Aktionären sowie Analysten haben wir im Berichtsjahr 2013 fortgesetzt. Vorstand und Investor-Relations-Team absolvierten rund 24 Roadshow-Tage und präsentierten PATRIZIA auf 16 nationalen und internationalen Konferenzen. Im Mittelpunkt der Gespräche standen die Entwicklung der PATRIZIA hin zum europäischen Immobilien-Investmenthaus sowie die Erläuterung der eingeschlagenen Europaexpansion. Weiterhin dienten zwei immobilienpezifische Messen, die EPRA (European Public Real Estate Association) und die EXPO Real, als Kommunikationsplattform.

Detaillierte Informationen rund um die PATRIZIA Aktie, den Veranstaltungskalender mit allen Konferenzen und Roadshows sowie den Download sämtlicher Präsentationen und Berichte finden Sie auf unserer Internetseite:

www.patrizia.ag/investor-relations

EMPFEHLUNGEN DER ANALYSTEN FÜR DIE PATRIZIA AKTIE

Bank	Analyst	Datum	Rating	Kursziel
Baader Bank AG	Andre Remke	26.02.2014	Kaufen	10,40 Euro
Bankhaus Lampe KG	Dr. Georg Kandera	13.02.2014	Kaufen	9,50 Euro
Berenberg Bank Joh. Berenberg, Gossler & Co.KG	Kai Klose	17.12.2013	Kaufen	8,50 Euro
Close Brothers Seydler Research AG	Manuel Martin	17.02.2014	Kaufen	10,50 Euro
Commerzbank AG	Thomas Rothäusler	21.01.2014	Kaufen	10,00 Euro
equinet Bank AG	Dr. Philipp Häßler	14.02.2014	Kaufen	9,10 Euro
HSBC Trinkaus & Burkhardt AG	Thomas Martin	06.08.2013	Halten	8,70 Euro
J.P. Morgan Cazenove	Neil Green	13.03.2014	Verkaufen	7,50 Euro
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	14.02.2014	Kaufen	9,00 Euro
KochBank GmbH	Ralf Groenemeyer	28.01.2014	Kaufen	11,25 Euro
Warburg Research GmbH	Torsten Klingner	14.02.2014	Kaufen	8,50 Euro

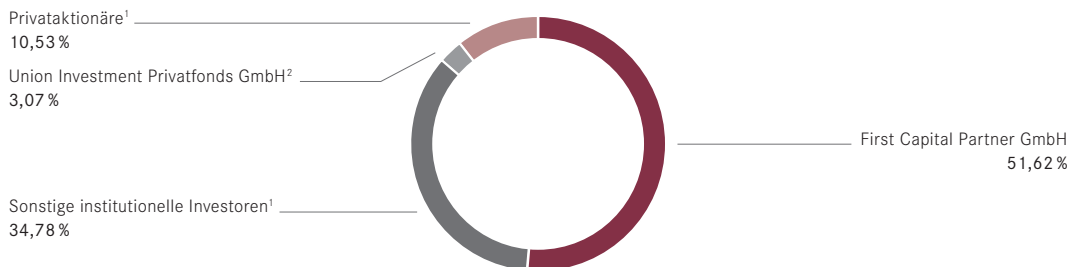
Den aktuellen Konsensus finden Sie auf unserer Webseite: www.patrizia.ag/investor-relations/aktie/analystenempfehlungen



Aktionärsstruktur – weitere Meldeschwelle überschritten

Die Aktionärsstruktur veränderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht: Die unserem Vorstandsvorsitzenden zurechenbare First Capital Partner GmbH hält nach wie vor einen Anteil von 51,62% und bleibt somit Hauptaktionär der Gesellschaft. Ende Mai 2013 teilte uns die Union Investment Privatfonds GmbH in einer Stimmrechtsmitteilung einen Aktienbesitz von 3,07% mit. Die AXA S.A. informierte uns Ende August 2013 darüber, dass der Aktienbesitz unter 3% gesunken ist. Auf die sonstigen institutionellen Investoren entfallen weitere 34,78%, in der Hand von Privataktionären liegen 10,53%.

PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2013



¹ Im Namensregister eingetragene Aktionäre, nicht eingetragene geschätzt

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 22. Mai 2013

-
- | Die Erträge aus Beteiligungen konnten von 6,6 Mio. Euro auf 32,1 Mio. Euro gesteigert werden
 - | PATRIZIA Konzern verfügt mit 105,5 Mio. Euro liquiden Mitteln über eine stabile Basis
 - | Bankdarlehen um 38 % auf 322 Mio. Euro zurückgeführt
 - | Eigenkapitalquote erhöht sich von 35,4 % auf 41,9 %
-

18 Grundlagen des Konzerns
20 Wirtschaftsbericht
45 Weitere Angaben
50 Nachtragsbericht
50 Entwicklung der Risiken und Chancen
59 Prognosebericht

Konzernlagebericht

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNES

1.1 UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL SOWIE WESENTLICHE STANDORTE

PATRIZIA bietet privaten und institutionellen Investoren sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen an. Dass sich fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, macht uns zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Deutschlands. Mittelfristig werden wir diesen Anspruch auch im europäischen Ausland umsetzen. 1984 gegründet, ist PATRIZIA heute mit rund 700 Mitarbeitern als Investor und Dienstleister in über zehn europäischen Ländern auf den Immobilienmärkten tätig.

PATRIZIA strukturiert und managt Immobilieninvestments:

- | in sämtlichen Phasen des Immobilien-Lebenszyklus,
- | über alle Stufen der Wertschöpfungskette,
- | in unterschiedlichen regionalen Immobilienmärkten,
- | in unterschiedlichen Immobilien-Nutzungsarten und
- | unter Nutzung unterschiedlicher Investmentvehikel.

Wesentliche Standorte

Neben diversen deutschen Standorten ist PATRIZIA mit eigenen Niederlassungen auch in Dublin, Kopenhagen, London, Luxemburg, Paris und Stockholm vertreten. Die Präsenz von PATRIZIA in mehreren Ländern sorgt aufgrund der dort teilweise versetzten Immobilienmarktzyklen für eine höhere Flexibilität bei Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen. Auch die Tatsache, dass PATRIZIA nicht nur regionale, sondern auch nach Nutzungsarten differenzierte Teilmärkte erschließt, verringert die Abhängigkeit von den zyklischen Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten. Damit lassen sich Investitionsrisiken – bei PATRIZIA selbst sowie bei unseren Kunden – durch Diversifikation reduzieren.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Führend – vollstufig – in allen Asset-Klassen – in Deutschland und Europa. Das ist unser Ziel. Wir möchten unseren Kunden eine noch bessere Wertschöpfung in allen Stufen des Immobilienmarkts bieten. Bis 2015 wollen wir »das« vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein.

PATRIZIA betreut derzeit ein Immobilienvermögen von rund 12 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Immobilien im Volumen von 5,7 Mrd. Euro werden durch PATRIZIA im Auftrag Dritter verwaltet; weitere 5,6 Mrd. Euro entfallen auf Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10% eigenem Kapital beteiligt ist. Der Eigenbestand an zu 100% von PATRIZIA gehaltenen Immobilien beläuft sich derzeit noch auf 0,5 Mrd. Euro, wird jedoch bis Ende 2015 weitestgehend veräußert. Auch die Restbestände werden nach 2015

Das PATRIZIA Geschäftsmodell erweist sich als robust gegenüber nationalen Konjunkturschwankungen und steht für Stabilität

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

zeitnah abverkauft. Weiteres Wachstum wird über Co-Investments und Management Services generiert: Frei werdendes Eigenkapital wird in neue Co-Investments reinvestiert. Dadurch wird eine Interessenidentität zwischen allen Beteiligten hergestellt.

PATRIZIA tritt als direkter und indirekter Investor auf. Gleichzeitig decken wir mit langjähriger Immobilienkompetenz die zentralen Business Functions ab:

- I Alternative Investments
- I Asset Management
- I Portfolio Management
- I Real Estate Development
- I Property Management
- I Transaction Acquisition
- I Transaction Sales

Zusätzlich strukturieren die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften maßgeschneiderte Investmentlösungen für unsere institutionellen Kunden. In diesem Zusammenhang werden die speziellen Ansprüche hinsichtlich Risikopräferenz, Fungibilität, Rendite und Haltedauer der Immobilien berücksichtigt. Das Konzept der PATRIZIA Fonds folgt dem Ziel, Immobilienportfolios unter der Prämisse der Risikosteuerung aufzubauen, um einen stabilen Cashflow und nachhaltige Renditen zu erzielen. Dabei deckt die PATRIZIA das gesamte Spektrum eines professionellen Fonds- und Asset Managements ab. Schon heute generieren stetige Einnahmen aus Dienstleistungen im Bereich Co-Investments und Fonds- bzw. Portfolio Management den Großteil des Konzern-Ergebnisses. Zudem kann PATRIZIA mit dem vorhandenen Eigenkapital über Co-Investments ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war.

Co-Investments erfordern Interessenidentität zwischen allen Beteiligten

Gleichgewicht von Gewerbe- und Wohnimmobilien

Etwa die Hälfte des betreuten Immobilienvermögens entfällt auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Handel, Hotel, Light Industrial oder Pflege, die andere Hälfte auf Wohnimmobilien. Ursprünglich auf Wohnimmobilien fokussiert, hat PATRIZIA durch Zukäufe von auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Unternehmen wie etwa der ehemaligen LB ImmoInvest GmbH oder der Tamar Capital Group Ltd. heute viele Experten im Team, die sich durch eine hohe Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien in Deutschland und anderen europäischen Ländern auszeichnen.

Fokus Europa – Präsenz vor Ort

Bei ihren Engagements in den unterschiedlichen Märkten setzt PATRIZIA stets auf die eigene Präsenz vor Ort, um das Management der jeweiligen Immobilienbestände und Investitionsvehikel durch eigenes Personal sicherzustellen und jederzeit sämtliche Investmentprozesse und Verwaltungsabläufe kontrollieren zu können. Die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente erfolgt deshalb nur dort, wo entweder andere, am Markt etablierte Unternehmen in den PATRIZIA Konzern integriert und/oder hoch qualifizierte Experten mit einem einschlägigen »Track-Record« gewonnen werden können. Zudem bietet PATRIZIA über eine Vielzahl von landesspezifischen Investmentvehikeln die entsprechende Plattform zur Umsetzung internationaler Investitionsstrategien.

Internationalisierung ermöglicht größere Diversifikation

1.3 STEUERUNGSSYSTEM

Unternehmenssteuerung

Die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern ist das operative Ergebnis vor Steuern. Es berechnet sich aus dem Vorsteuerergebnis gemäß IFRS, bereinigt um nicht liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte. Letztere betreffen Fondsverwaltungsverträge, die beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest

Die Berechnung des operativen Ergebnisses erläutern wir detailliert unter Punkt 2.3.2

KAG mbH und der Tamar Capital Group Ltd. übergegangen sind. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzu addiert. Das operative Ergebnis ist neben weiteren, individuell vereinbarten Zielen auch Maßstab für die leistungsorientierte Vergütung der Mitglieder des Vorstands und der ersten Managementebene.

Segmente/Geschäftsfelder

PATRIZIA berichtet über zwei operative Segmente, die sich danach definieren, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert. Die Finanzaufgaben der Segmente Investments und Management Services können der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 im Konzernanhang entnommen werden.

Das Segment Investments umfasst Eigen- und Teile der Co-Investments

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 4.100 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand wird bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah abverkauft. In diesem Segment werden des Weiteren alle Beteiligungserträge auf Kapitalbeteiligungen der Strukturgesellschaften aus Co-Investments erfasst.

Das stetig wachsende Segment Management Services deckt den Dienstleistungsbereich ab

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

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

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Deutschland bleibt Wachstumsmotor der Eurozone

Die deutsche Wirtschaft expandierte 2013 trotz der angespannten wirtschaftlichen und politischen Situation einiger Länder in der Eurozone saisonbereinigt um 0,6% gegenüber dem Vorjahr und konnte somit ihre Stellung als europäischer Wachstumsmotor beibehalten. Das gesamte Euro-Währungsgebiet schrumpfte dagegen saisonbereinigt um 0,4%, insbesondere aufgrund der zurückhaltenden privaten Konsumausgaben und der schwachen Auslandsnachfrage. Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Gesamtjahr 2013 sehr dynamisch entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien stieg aufgrund niedriger Zinssätze bei Hypothekenkrediten und geringen Renditen von Alternativenanlagen. Zugleich setzte sich die seit 2010 zu beobachtende Preissteigerung von Wohnimmobilien insbesondere in den Großstädten und umliegenden Kreisen fort. Der Gewerbeimmobilienmarkt hat 2013 von der stabilen Entwicklung der privaten Ausgaben sowie der steigenden Erwerbsquote profitiert,

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

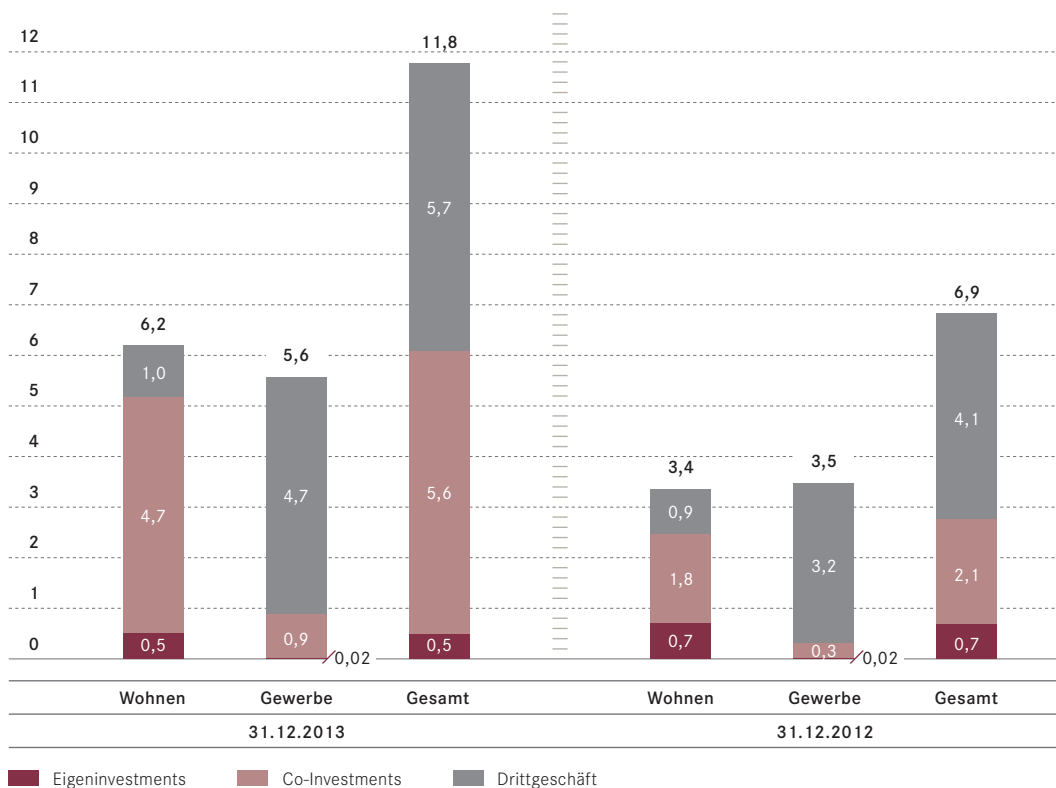
welche zu sinkenden Leerstandsquoten sowie steigenden Spitzenmieten geführt haben. In mittelgroßen Städten war eine geringere Entwicklung der Mietpreise zu beobachten. Die stark angestiegene Arbeitslosenquote in makroökonomisch instabilen Staaten hat die Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilienmärkten im Euro-Währungsgebiet beeinflusst und zu geringen Mietpreissteigerungen geführt.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Assets under Management nehmen um mehr als 70 % zu

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 11,8 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Erhöhung um 4,9 Mrd. Euro bzw. 71 % (31. Dezember 2012: 6,9 Mrd. Euro). In den nächsten zwei Jahren rechnen wir infolge entsprechender An- und Verkäufe mit einem Nettowachstum der Assets under Management von jeweils 1 Mrd. Euro. Zusätzlich werden ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro das zu betreuende Immobilienvermögen weiter erhöhen. Nahezu die gesamten Assets under Management sind mittlerweile den Co-Investments und dem Dienstleistungsgeschäft für Dritte zuzuordnen.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



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

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2013	2012	Veränderung in %	
Einheiten aus dem Eigenbestand¹	260	182	778	494	1.714	1.709	0,3	
Inklusive der als Dienstleistung durchgeführten Verkäufe wurden 3.436 Einheiten im Vergleich zu 2.696 Einheiten im Vorjahr gehandelt, ein Plus von 27 %	Einheiten aus der Privatisierung	232	152	169	193	746	924	-19,3
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	2.676	2.547	2.652	2.649	2.640	2.513	5,1	
Einheiten aus den Blockverkäufen	28	30	609	301	968	785	23,3	
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m ²	1.462	2.534	1.309	1.973	1.618	1.667	-2,9	
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m ²	7,67	7,62	7,71	7,57	7,64	7,60	0,5	
Co-Investments²	306	176	264	308	1.054	559	88,6	
Privatisierung ³	135	176	145	287	743	482	54,1	
Blockverkäufe	171	0	119	21	311	77	>100	
Dienstleistung²	118	65	51	434	668	428	56,1	
Privatisierung	0	2	3	1	6	20	-70,0	
Blockverkäufe	118	63	48	433	662	408	62,3	
GESAMT	684	423	1.093	1.236	3.436	2.696	27,4	

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

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

³ Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen (Q1: 31 Einheiten, Q2: 27 Einheiten, Q3: 24 Einheiten, Q4: 41 Einheiten)

2.2.1 EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

PATRIZIA hat auch 2013 keine neuen Eigeninvestments getätigt, da der Fokus auf der Neuauflage von Co-Investments und Immobilien-Spezialfonds liegt. Der Eigenbestand wird bis Ende 2015 weitestgehend veräußert sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah abverkauft.

Wohnungsprivatisierungen

Erneut waren die
privaten Kapital-
anleger die dominie-
rende Käufergruppe

Die Nachfrage von Mietern, Selbstnutzern und privaten Kapitalanlegern nach Wohnungen reduzierte sich 2013 um 19% auf 746 Wohnungen (Vorjahr: 924 Wohnungen). 70% (Vorjahr: 72%) der Wohnungen wurden von privaten Kapitalanlegern gekauft. Auf die Selbstnutzer entfielen mit 19% (Vorjahr: 17%) und auf die Mieter mit 11% (Vorjahr: 11%) deutlich geringere Anteile.

Blockverkäufe

2013 wurden im Rahmen der Blockverkäufe 968 Wohnungen in zehn Transaktionen veräußert, ein Plus von 23% (Vorjahr: 785 Einheiten). Am Standort Dresden wurden im 3. Quartal 2013 die letzten 152 Wohnungen veräußert.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE 2013 NACH REGIONEN (EIGENBESTAND)

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m ²			
	Privatisierung	Blockverkauf	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkauf	Gesamt	Anteil in %
München	557	143	700	40,8	41.863	13.157	55.021	47,3
Berlin	68	434	502	29,3	5.030	20.378	25.408	21,8
Dresden	0	152	152	8,9	0	10.284	10.284	8,8
Hannover	0	129	129	7,5	0	8.611	8.611	7,4
Köln/Düsseldorf	101	0	101	5,9	7.577	0	7.577	6,5
Hamburg	20	50	70	4,1	1.350	3.062	4.412	3,8
Leipzig	0	60	60	3,5	0	5.104	5.104	4,4
GESAMT	746¹	968²	1.714	100	55.820	60.596	116.416	100

¹ Davon wurden 430 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

² Davon wurden 511 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Im Berichtsjahr wurden 1.714 Einheiten (Vorjahr: 1.709) aus dem Eigenbestand platziert. Das entspricht 28,7% des gesamten PATRIZIA Portfolios zum 1. Januar 2013

Unter Berücksichtigung der erfolgten Abverkäufe und Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Ende des Berichtsjahres 4.064 Einheiten mit einer Fläche von rund 297.000 m². Wir erwarten, dass etwa 30% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70% über Blockverkäufe realisiert werden.

DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2013 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	410	739	1.149	28,2	35.936	67.978	103.914	35,0
Leipzig	0	828	828	20,4	0	47.874	47.874	16,1
Frankfurt am Main	146	580	726	17,9	10.009	35.958	45.967	15,5
München	624	10	634	15,6	49.975	817	50.791	17,1
Hamburg	40	512	552	13,6	2.853	32.622	35.475	11,9
Hannover	0	106	106	2,6	0	7.604	7.604	2,6
Berlin	29	40	69	1,7	2.645	2.720	5.365	1,8
GESAMT	1.249	2.815	4.064	100	101.418	195.573	296.990	100

77% der insgesamt rund 4.100 PATRIZIA eigenen Einheiten liegen an den deutschen Top-5-Standorten

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Real Estate Development legt Schwerpunkt auf den Neubau von Wohnraum

Das als Eigeninvestment umgesetzte Neubauprojekt im Frankfurter Westend umfasst zum einen sechs exklusive Stadtvillen (Produktname VERO) und zum anderen einen Wohnriegel (Produktname F40), der bereits 2012 an einen institutionellen Investor verkauft wurde. Ergebniswirksam wird diese Transaktion nach der Fertigstellung und Vollvermietung mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Gesamtjahr 2014. 85% des Projekts sind bereits abverkauft. Das Ensemble wurde mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet.

Mit den Friedrich-Karl-Terrassen realisiert die PATRIZIA ein Neubauprojekt in Köln-Niehl. Auf einem bereits seit 2007 im Besitz befindlichen Grundstück in direktem Umfeld eines unserer Privatisierungsobjekte werden 84 hochwertige Eigentumswohnungen zwischen 36 und 135 m² erstellt. 2013 wurden noch verfügbare Wohnungen notariell beurkundet.

EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA ZUM 31. DEZEMBER 2013

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis	Verkaufsfähige Wohnfläche	Grundstücksgröße	Geplante Fertigstellung
Frankfurt am Main, VERO/F40	111 Mio. Euro	16.890 m ²	8.090 m ²	Q2 2014
Hamburg, IBA-Soft House	3 Mio. Euro	660 m ²	800 m ²	Q2 2014
Köln, Friedrich-Karl-Terrassen	23 Mio. Euro	7.520 m ²	8.720 m ²	Q2 2014
GESAMT	137 Mio. Euro	25.070 m²	17.610 m²	-

2.2.2 CO-INVESTMENTS DEUTSCHLAND**WOHNEN****GBW AG**

Anfang April konnte PATRIZIA den Erfolg des vergangenen Jahres wiederholen und eine große Transaktion abschließen. PATRIZIA verhandelte und unterzeichnete den Erwerb für das Aktienpaket der BayernLB an der GBW AG in Höhe von 91,36%, welcher über ein von PATRIZIA geführtes Investorenkonsortium angekauft wurde. Zusammen mit zwei weiteren Aktienpaketen hat sich das Konsortium 96,5% der Anteile gesichert. Der dem Ankauf zugrunde gelegte Unternehmenswert betrug 2,453 Mrd. Euro. Der Vertragsabschluss wurde am 27. Mai 2013 vollzogen. Inzwischen wurde auch das Squeeze-Out-Verfahren – die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre gegen Gewährung einer Barabfindung – abgeschlossen.

Das Konsortium besteht aus 27 langfristig orientierten Investoren aus dem deutschsprachigen Raum, darunter 9 der 13 Investoren, welche sich bereits am Co-Investment Süddeutsche Wohnen beteiligten. PATRIZIA agiert als Investment- und Asset Manager. In diesem Co-Investment sind 56,5 Mio. Euro Investmentkapital der PATRIZIA gebunden. Die Beteiligungshöhe beträgt 5,1%. Für die Umsetzung der Transaktion erhielt PATRIZIA eine für diese Größenordnung und Komplexität übliche Ankaufsgebhr, die im 2. und 3. Quartal 2013 vereinnahmt wurde. Weiterhin erhält PATRIZIA eine laufende Fee für das Asset Management. Neben der Rendite auf das investierte Eigenkapital kann PATRIZIA zusätzlich eine Erfolgsbeteiligung generieren, wenn definierte Renditeziele überschritten werden.

Süddeutsche Wohnen GmbH (Südewo)

In Europas größter Immobilientransaktion des Jahres 2012 hat PATRIZIA die LBBW Immobilien GmbH (Bruttoverkaufspreis 1,435 Mrd. Euro) erworben. Die Süddeutsche Wohnen GmbH verfügte zum 31. Dezember 2013 über rund 20.000 Wohnungen. Der Geschäftsbereich Wohneigentumsverwaltung wurde aus regulatorischen Gründen 2013 an einen strategischen Investor verkauft. Die zentrale Geschäftstätigkeit besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands. Die positive Entwicklung der Immobilienmärkte in Süddeutschland hat sich 2013 nachhaltig bestätigt. Die operative Umsetzung des Business Plans verläuft wie beabsichtigt. PATRIZIA hält selbst einen Anteil von 2,5% bzw. 15 Mio. Euro und agiert als Investment- und Asset Manager.

WohnModul I SICAV-FIS

Das PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ermöglicht zum einen den Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbestnden, zum anderen können Wohnungen schon während der Investmentphase veräußert werden. Als Exit-Strategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie der Einzelverkauf. Partner für dieses Co-Investment

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die in mehreren Tranchen insgesamt 300 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. Die Beteiligung der PATRIZIA beläuft sich auf rund 9%, dies entspricht derzeit einem gebundenen Kapital von 18,3 Mio. Euro. Wenn das gesamte Eigenkapital abgerufen ist, wird sich die Beteiligung auf 30 Mio. Euro belaufen. Bis zum 31. Dezember 2013 wurden 189 Mio. Euro Eigenkapital abgerufen.

PORTFOLIO DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2013 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten bei Anschaffung	Fläche in m ² bei Anschaffung	Anzahl der Einheiten 31.12.2013	Fläche in m ² 31.12.2013
München	1.702	114.244	1.175	79.482
Kopenhagen	484	39.036	484	39.036
Hamburg	185	15.160	134	11.013
Köln/Düsseldorf	33	3.127	33	3.127
Berlin	54	4.560	27	2.195
GESAMT	2.458	176.127	1.853	134.853

AKTUELLER STATUS DER PROJEKTENTWICKLUNGEN DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2013

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis in Mio. Euro	Verkaufsfähige Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Fertigstellung	PATRIZIA Anteil in %
Augsburg, Provinopark	62	17.021	28.061	Q1 2014 bis Q4 2015, 3 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Belsenpark	59	11.296	7.577	Q2 2014, 2 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Gerresheim	261	73.250	192.893	Q3 2017	13,726
München, Baumkirchen	262	54.500	29.094	Q4 2017, 4 BA ¹	4,545
München, Hofmannstraße	374	81.290	92.890	Q4 2019	9,090
München, Nawiaskystraße	23	6.204	9.523	Q4 2015	9,090
Hamburg, Unter den Linden	152	37.937	106.129	Q2 2015	9,090
Berlin, Alte Jacobstraße	35	8.017	3.779	Q3 2016	9,090
GESAMT	1.228	289.515	469.946	—	—

Das Neubau-Projektvolumen der PATRIZIA Real Estate Development hat sich durch die Co-Investments vervielfacht

¹ BA = Bauabschnitte

GEWERBE

PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG

Die PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG ist ein aktiv gemanagtes Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark. Die PATRIZIA Immobilien AG hält an der 2007 gegründeten Gesellschaft eine Beteiligung von 6,25% (7,8 Mio. Euro). Das derzeitige Investitionsvolumen beträgt 321 Mio. Euro und geht aufgrund von Abverkäufen kontinuierlich zurück. So wurden 2013 Immobilien im Wert von 23 Mio. Euro erfolgreich veräußert.

DEIKON

PATRIZIA hat als Partner für einen deutschen institutionellen Investor ein Portfolio mit 86 deutschen Einzelhandelsimmobilien erworben. Der Immobilienkaufpreis betrug rund 178 Mio. Euro. PATRIZIA selbst hält an diesem Co-Investment eine Beteiligung von 5,1%, dies entspricht einem gebundenen Kapital von 5,1 Mio. Euro. Die Fach- und Supermärkte an attraktiven Einzelhandelsstandorten mit rund 133.000 m² vermietbarer Fläche generieren eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 16 Mio. Euro. Die Objekte wurden im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens, in dem sich PATRIZIA erfolgreich durchgesetzt hat, aus der Insolvenzmasse der DEIKON GmbH i.I. erworben.

sono west

Der Frankfurter Projektentwickler OFB plant zusammen mit PATRIZIA in Frankfurt am Main den Neubau eines achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauses. Unter dem Namen »sono west« sollen auf dem etwa 1.900 m² großen Grundstück an der Bockenheimer Landstraße bis Mitte 2015 rund 8.200 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Sono west ist der letzte Bestandteil einer größeren Quartiersentwicklung. Auf dem Gelände hat PATRIZIA bereits neben hochwertigen Mietwohnungen auch sechs Stadtvillen mit Eigentumswohnungen realisiert. An dem Co-Investment sono west hält PATRIZIA 30%. Der Co-Investor wird die kaufmännischen Aufgaben sowie den Vertrieb übernehmen, PATRIZIA zeichnet für die bautechnische Seite der Projektentwicklung verantwortlich.

2.2.3 CO-INVESTMENTS AUSLAND

GEWERBE

Plymouth Sound Holdings LP

ber ihre in London ansässige Tochtergesellschaft PATRIZIA UK (ehemals Tamar Capital Group) hat PATRIZIA gemeinsam mit Oaktree Capital Management L.P. Mitte April 2013 ihr erstes Co-Investment in Großbritannien gegründet und dafür drei Büroimmobilien im Volumen von 32,5 Mio. Euro (27,1 Mio. GBP) erworben. PATRIZIA ist mit 10% (3,5 Mio. Euro) beteiligt und agiert als Asset- und Investmentmanager. Derzeit gibt es in regionalen Märkten in Großbritannien gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset Management im Wert zu steigern.

Winnersh Holdings LP

Im Juli 2013 wurde im Rahmen eines Joint Ventures mit Oaktree Capital Management L.P. der nahe London gelegene Gewerbezoo IQ Winnersh für 285 Mio. Euro (245 Mio. GBP) erworben. Das 118.200 m² große Gewerbegebiet umfasst Bürogebäude, Lagerhallen, Rechenzentren sowie Industrie- und Einzelhandelsflächen. Der Kauf umfasst auch vier Hektar angrenzendes Bauland, sodass durch die Erschließung neuer Flächen langfristig Mehrwert geschaffen und der Mieter-Mix erweitert werden kann. Mitte November wurde ein weiteres Objekt namens »100 Berkshire Place« mit einer Fläche von rund 5.000 m² erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf 14,5 Mio. Euro (12,1 Mio. GBP). Die PATRIZIA Beteiligung an Winnersh Holdings LP beläuft sich auf 5% oder gut 3,7 Mio. Euro.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

2.2.4 DRITTGESCHÄFT DEUTSCHLAND

WOHNEN & GEWERBE

PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften

Verschiedene PATRIZIA Business Functions sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaften als Dienstleister tätig und generieren darüber Gebühren. Interessenkonflikte zwischen den Fonds untereinander werden durch unterschiedliche Ankaufskriterien für die Immobilien sowie durch voneinander unabhängig agierende Ankaufsteams verhindert. Die Fonds agieren als Bestandshalter und sind für eine erste Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt. Interessenkonflikte mit den Co-Investments werden durch die unterschiedliche Verwertung bzw. Exit-Strategien der Immobilien vermieden.

Die 2007 gegründete **PATRIZIA WohnInvest KAG mbH** investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2013 verwaltete sie sieben Spezialfonds mit einem Zielvolumen von rund 2 Mrd. Euro, von denen rund 1 Mrd. Euro bereits investiert sind. Im Berichtsjahr wurden Immobilien im Volumen von 126 Mio. Euro erworben (beurkundet).

Zum 31. Dezember 2013 verwaltete der Spezialfondsanbieter **PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH** 16 Fonds mit einem Immobilienvermögen von 4,1 Mrd. Euro. Von einem berufsständischen Versorgungswerk wurde 2013 zum einen die Verwaltung eines Sondervermögens mit Eigenkapitalzusagen von 200 Mio. Euro übernommen, zum anderen ein neues Individualmandat mit Eigenkapitalzusagen über 300 Mio. Euro eingeworben. Im Fokus der Investmentstrategie stehen europäische »Core«-Gewerbeobjekte. Für ein überwiegend aus Sparkassen bestehendes Investorenkonsortium wurde ein Portfolio von 36 Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 447.200 m² gekauft. Die Büroimmobilien liegen alle im Bundesland Hessen und sind sehr langfristig an das Land Hessen vermietet. Die Gebäude werden vor allem von Ministerien, Gerichten, der Polizei sowie von den Finanzbehörden genutzt. Das Transaktionsvolumen betrug 850 Mio. Euro. Insgesamt verkaufte oder erwarb die PATRIZIA GewerbeInvest KAG für die gemanagten Fonds Immobilien im Wert von 1,6 Mrd. Euro (Beurkundungen).

PATRIZIA FONDS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapitalzusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH	2.026	951	929¹	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	6.971	3.562	4.102	16
Bausteinfonds	3.500	1.401	1.509	7
Individualfonds	1.471	1.187	1.265	7
Labelfonds	2.000	974	1.328	2
PATRIZIA GESAMT	8.997	4.513	5.031	23

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

Sonstige Asset- und Portfolio-Management-Mandate

Im Rahmen eines weiteren Mandates seitens eines berufsständischen Versorgungswerkes hat PATRIZIA die ersten drei Immobilien für rund 55 Mio. Euro erworben. Der Fonds mit Fokus auf »Value-add« Deutschland ist mit 100 Mio. Euro Eigenkapital ausgestattet. Als Investitionsobjekte kommen Gewerbe- und Wohnimmobilien in guten und sehr guten Lagen, aber auch Immobilien mit Sanierungs-, Neuvermietungs- und Repositionierungsbedarf in Frage. PATRIZIA verantwortet für den Fonds den Ankauf sowie das Asset- und Portfolio Management.

AIFMD-Umsetzung bei PATRIZIA in Deutschland

Die PATRIZIA Immobilien AG hat ein konzernweites Projekt zur Umsetzung der AIFMD aufgesetzt. Mitte Februar 2014 wurden die Lizenzanträge für die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH in Deutschland eingereicht. Diese beiden Anträge befinden sich derzeit in Bearbeitung.

AIFMD – Alternative Investment Fund Manager Directive

2.2.5 DRITTGESCHÄFT AUSLAND

Übernahme der Tamar Capital Group

Die britische Finanzaufsichtsbehörde hat Ende April 2013 den Erwerb der in London ansässigen Immobilieninvestment- und Asset-Management-Gesellschaft genehmigt. Der Kaufvertrag wurde bereits im Dezember 2012 unterzeichnet. Alle 18 Tamar-Mitarbeiter wurden von PATRIZIA übernommen. Mit ihrer Expertise, die sie auf dem Gebiet der Transaktionen und Vermögensverwaltung im Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien-sektor vorweisen können, werden sie die Marktpräsenz von PATRIZIA in Großbritannien, Irland, Frankreich und Deutschland ausbauen. Darüber hinaus erbringt Tamar derzeit Fondsmanagement-Dienstleistungen für den Tamar European Industrial Fund (TEIF), einen an der Londoner Börse notierten geschlossenen Fonds. Die einzelnen Tamar-Niederlassungen wurden in die PATRIZIA Landesgesellschaften (PATRIZIA UK, PATRIZIA France, PATRIZIA Deutschland) integriert.

Ausbau des Leistungsspektrums und der Europapräsenz über den Zukauf einer britischen Asset-Management-Gesellschaft

PATRIZIA Nordics A/S - Erfolgreicher Kurs fortgesetzt

Nachdem die erste Niederlassung in den Nordics 2011 in Stockholm eröffnet wurde, folgte im Mai 2013 das neue Büro der PATRIZIA Nordics A/S in Kopenhagen. Inzwischen sind dort zwölf Mitarbeiter tätig. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 hat PATRIZIA in Kopenhagen ein Wohnungsportfolio erworben, welches eine Mietfläche von 39.000 m² besitzt und 484 Wohnungen enthält. Zusätzlich wurden Ankäufe von 43 Mio. Euro für den Euro City Residential Fund I sowie für den Fonds SV Europa Direkt getätigt. Damit konnten die Assets under Management der Region Nordics 2013 um rund 90% von 301 Mio. Euro auf 571 Mio. Euro gesteigert werden.

AIFMD-Umsetzung bei PATRIZIA im Ausland

Im Rahmen des konzernweiten Projekts zur Umsetzung der AIFMD wurde im Dezember 2013 der Lizenzantrag für die PATRIZIA Fund Management A/S (Lizenzplattform in Dänemark) eingereicht. Dieser Antrag befindet sich derzeit in Bearbeitung. Der Lizenzantrag für Luxemburg wird aktuell vorbereitet und wird in den nächsten Wochen eingereicht.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Auch das Geschäftsjahr 2013 stand im Zeichen der Expansion. Die **Assets under Management** stiegen um 4,9 Mrd. Euro auf rund 12 Mrd. Euro. Wesentlich dazu beigetragen hat der Erwerb der GBW AG durch das von PATRIZIA geführte Konsortium. Das **operative Ergebnis** lag mit 38,1 Mio. Euro in der zum Jahresende prognostizierten Spanne von 38 bis 41 Mio. Euro. Die liquiden Mittel sowie die Aufnahme von zwei Schulscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro ermöglichten uns, weitere Co-Investments einzugehen. Mit fortschreitendem Abverkauf unserer Immobilienbestände und der einhergehenden Tilgung der Bankverbindlichkeiten verkürzte sich die Konzernbilanz erwartungsgemäß. Insgesamt entwickelte sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage weiterhin positiv.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entwickelte sich weiterhin positiv

2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

DIE WESENTLICHEN POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG IM ÜBERBLICK

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	217.398	229.238	-5,2
Gesamtleistung	207.878	196.111	6,0
EBITDA	24.856	49.280	-49,6
EBIT	18.749	44.739	-58,1
EBT	39.599	28.621	38,4
Operatives Ergebnis ¹	38.119	43.892	-13,2
Konzernjahresüberschuss	37.168	25.455	46,0

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

Deutlicher Zuwachs im Dienstleistungsgeschäft

Der **Konzernumsatz** sank 2013 um 5,2% auf 217,4 Mio. Euro (2012: 229,2 Mio. Euro). Dies liegt zum einen daran, dass 54,9% der veräußerten Einheiten dem langfristigen Vermögen entstammen, deren Verkaufspreise über 169,4 Mio. Euro gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden (Vorjahr: 178,3 Mio. Euro). Diese Umsatzveränderung ist im Wesentlichen den rückläufigen Kaufpreiserlösen aus dem Vorratsvermögen geschuldet (-24,5% gegenüber Vorjahr). Gegenläufig konnten die Umsätze aus dem Dienstleistungsgeschäft um 40,9% auf 94,8 Mio. Euro deutlich gesteigert werden.

□ Detaillierte Informationen können aus der Tabelle Kaufpreiserlöse auf S. 30 entnommen werden

Die **Vorräte** lieferten demnach nur noch 45,1% des Transaktionsvolumens (bezogen auf verkaufte Einheiten). Der in der Wohnungsprivatisierung erzielte Umsatz aus Vorräten ging von 83,8 Mio. Euro auf 54,8 Mio. Euro zurück (-34,6%), während die Verkaufserlöse aus Blockverkäufen von 22,5 Mio. Euro auf 25,5 Mio. Euro stiegen (+13,5%). Durch den Verkauf von rund 29% unseres Immobilienbestands (rund 116.000 m²) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen Mieteinnahmen einen deutlichen Rückgang um 28,2% auf 30,7 Mio. Euro. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio blieb mit 7,57 Euro annähernd stabil (31. Dezember 2012: 7,67 Euro/m²). Die Erlöse aus Co-Investments betrugen 39,2 Mio. Euro (+35,9%; Vorjahr: 28,9 Mio. Euro), während die Erlöse aus Drittgeschäft auf 55,6 Mio. Euro stiegen (+44,6%; Vorjahr: 38,5 Mio. Euro).

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

KONZERNUMSATZ

	2013 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2013 in %	2012 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	54.763	25,2	83.772	-34,6
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen ¹	25.491	11,7	22.462	13,5
Mieterlöse	30.699	14,1	42.744	-28,2
Erlöse aus Co-Investments	39.226	18,0	28.871	35,9
Erlöse aus Drittgeschäft	55.609	25,6	38.456	44,6
Sonstiges ²	11.609	5,4	12.933	-10,2
GESAMT	217.398	100	229.238	-5,2

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Die **Umsatzerlöse** sind bei PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position **»Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien«** ausgewiesen. Kaufpreiseingänge von 169,4 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 150,3 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Ertrag in Höhe von 19,1 Mio. Euro (Bruttomarge: 11,3%). Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007–2013 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und in der neuen Darstellung des operativen Ergebnisses sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend sichtbar werden.

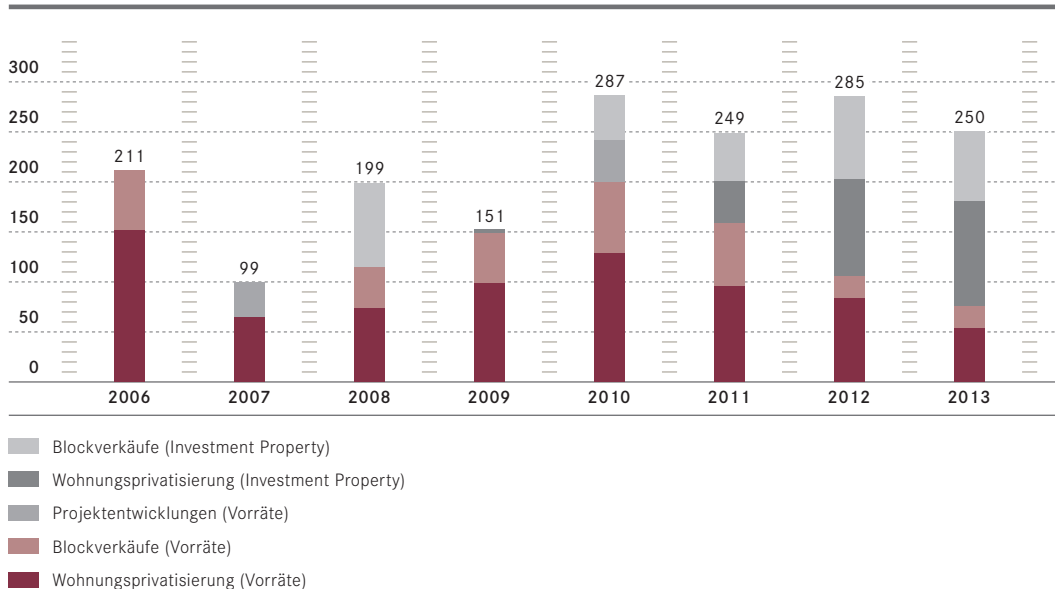
KAUFPREISERLÖSE

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Verkaufserlöse aus Vorräten	80.254	106.234	-24,5
Privatisierung	54.763	83.772	-34,6
Blockverkäufe	25.491	22.462	13,5
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	169.428	178.325	-5,0
Privatisierung	96.691	96.525	0,2
Blockverkäufe	72.737	81.800	-11,1
GESAMT	249.682	284.559	-12,3

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

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

VERKAUFSVOLUMEN 2006–2013 (IN MIO. EUR)



Die Bestandsminderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf –36,7 Mio. Euro und reduzierten sich durch die geringeren Verkäufe aus Vorräten deutlich (2012: –61,6 Mio. Euro). Kaufpreiseingängen von 80,3 Mio. Euro (2012: 106,2 Mio. Euro) stehen Buchwertabgänge in Höhe von –68,8 Mio. Euro (2012: –85,2 Mio. Euro) gegenüber, was einer Bruttomarge von 14,3% entspricht (2012: 19,8%). Aktivierungen in Höhe von 32,1 Mio. Euro (2012: 23,6 Mio. Euro) wirkten bestandserhöhend. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

Hohe Investitionen in unser Portfolio

Vorwiegend höhere Baukosten in der Projektentwicklung (21,4 Mio. Euro) bewirkten, dass der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 7,9% auf 58,3 Mio. Euro zunahm (2012: 54,0 Mio. Euro). In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand wurden 22,5 Mio. Euro investiert (2012: 15,0 Mio. Euro), von denen 12,0 Mio. Euro (2012: 8,4 Mio. Euro) aktiviert wurden. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien werden in der Regel aktiviert. Laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) fielen mit Abnahme der Portfoliogröße in Summe geringer aus (2013: 2,3 Mio. Euro, Vorjahr: 2,8 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2013 von rund 351.300 m² so ergeben sich jährliche Renovierungs- und Umbaukosten von 44,58 Euro/m² (2012: 31,38 Euro/m²) und für laufende Instandhaltung von 6,51 Euro/m² (2012: 5,81 Euro/m²). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.

Steigerung der Mitarbeiter im Konzern um 22 %

Der Personalstand erhöhte sich im Jahresdurchschnitt von 529 auf 647 Mitarbeiter. Die gestiegenen **Personalaufwendungen** belaufen sich im Geschäftsjahr 2013 auf 65,7 Mio. Euro (+38,2%). Diese resultieren aus den vorgenommenen Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland sowie aus höheren Vertriebsprovisionen aufgrund von besser als erwarteten Verkäufen. Die Rückstellung für die festzustellende variable Gehaltskomponente des Vorstands und der Managing Directors zum Stichtag fiel unter anderem aufgrund des gestiegenen Börsenkurses höher als im Vorjahr aus. Zur Vergütung des Vorstands verweisen wir auf den Vergütungsbericht unter Punkt 3.2 dieses Lageberichts sowie auf Punkt 9.4 des Konzernanhangs.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** schlugen mit 59,0 Mio. Euro zu Buche. Ein Großteil der höheren Aufwendungen im Geschäftsjahr 2013 entfällt auf die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Weitere Kosten entstanden durch die Integration der Tamar Capital Group. Auch Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten Transaktionen, welche an die Investmentvehikel weiterbelastet wurden, sowie »Broken Deal Costs« für nicht zustande gekommene Transaktionen sind in dieser Position enthalten. Des Weiteren sind Aufwendungen für die Umsetzung der AIFMD und Kosten in Verbindung mit der Umorganisation enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Betriebsaufwendungen	11.507	9.031	27,4
Verwaltungsaufwendungen	15.558	12.660	22,9
Vertriebsaufwendungen	22.444	17.456	28,6
Übrige Aufwendungen	9.483	6.121	54,9
GESAMT	58.992	45.268	30,3

Ebenfalls sind die Komponenten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter Punkt 6.7 des Konzernanhangs aufgelistet.

Infolge der oben genannten Effekte ging das **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** im Berichtsjahr um 58,1 % auf 18,7 Mio. Euro zurück (2012: 44,7 Mio. Euro).

Finanzaufwand sinkt um 7 %

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegenden Zinssicherungsgeschäfte eine längere Laufzeit aufweisen als die damit gesicherten Darlehensverträge oder das abgesicherte Volumen größer als das des zugrunde liegenden Darlehens ist. Je nach Veränderung des Zinsniveaus wird die Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis erfasst. Sie hat keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA, verursacht aber mitunter starke Ergebnisschwankungen. Die Zinssicherungsgeschäfte, die uns zum 31. Dezember 2013 einen festen Zinssatz von durchschnittlich 4,01 % p. a. garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios (als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) abgeschlossen. Bei PATRIZIA übersteigt das abgesicherte Volumen inzwischen die tatsächliche Darlehenshöhe bei weitem, wobei zum 31. Januar 2014 die Zinssicherungsgeschäfte größtenteils ausgelaufen sind und somit bereits im 1. Quartal 2014 eine deutliche Verringerung der Finanzaufwendungen erreicht wird. Das restliche Zinssicherungsvolumen läuft zum 30. Juni 2014 aus, sodass sich unsere Finanzaufwendungen nochmals reduzieren. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) beliefen sich 2013 auf 7,06 % der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten (2012: 5,29 %). Dies ist darin begründet, dass das Finanzergebnis aktuell noch mit hohen Zinssicherungskosten belastet ist. Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** (zahlungswirksamer Zinsaufwand für Bankdarlehen plus Aufwand für Zinssicherung) verbesserte sich von -33,4 Mio. Euro auf -31,0 Mio. Euro (+7,1 %).

□ Weitere Informationen unter Punkt 6.9 im Konzernanhang

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL 2013

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Wertänderung Derivate	4.894	4.874	4.666	5.091	19.525	11.028	77,0

Beteiligungsergebnis steigt durch GBW Anteil

Der Einfluss der **Erträge aus Beteiligungen** auf das Konzernergebnis steigt mit zunehmender Anzahl der Co-Investments. Aus den Co-Investments Südewo und GBW AG generierte PATRIZIA Erträge in Höhe von 32,1 Mio. Euro (2012: 6,6 Mio. Euro). Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem seit 2013 neuen Co-Investment der GBW AG (14,4 Mio. Euro) sowie aus dem Ganzjahreseffekt der Südewo (17,6 Mio. Euro). Die Einnahmen aus dem Co-Investment der **GBW AG** setzen sich zusammen aus der anteiligen Vorabgewinnausschüttung für 2013 in Höhe von 5,6 Mio. Euro, der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 4,2 Mio. Euro sowie der Performance Fee in Höhe von 4,6 Mio. Euro. Das Co-Investment **Südewo** generierte neben der Vorabgewinnausschüttung für 2013 in Höhe von 7,3 Mio. Euro und der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 1,7 Mio. Euro auch eine Erfolgspremie für die beiden Geschäftsjahre 2012 und 2013 von 8,6 Mio. Euro. Das **Co-Investment WohnModul I** lieferte ein Ergebnis von 0,7 Mio. Euro nach 0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich jedoch weitgehend noch in der Entwicklungsphase befinden. Die Ergebnisse aus den Co-Investments sowie das verbesserte Finanzergebnis führten dazu, dass das Vorsteuerergebnis (EBT) um 38,4% zulegte.

Steigende Beteiligungsergebnisse zeigen den zunehmenden Erfolg unserer Co-Investments

Das operative Ergebnis spiegelt die Ertragskraft der PATRIZIA wider

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 39,6 Mio. Euro, nach 28,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum operativen Ergebnis erfolgt über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile und Berücksichtigung realisierter Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Des Weiteren werden Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge, unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie das Währungsergebnis eliminiert. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein **operatives Ergebnis** von 38,1 Mio. Euro (2012: 43,9 Mio. Euro). Die Herkunft der Erträge betrachtet, erwirtschaftete das Segment Management Services 2013 80% des operativen Ergebnisses (2012: 52%). Unser Ziel war ein Anteil des Dienstleistungsgeschäfts von mindestens zwei Dritteln und wurde somit mehr als erreicht.

Das Segment Management Services verantwortet 80% des operativen Ergebnisses 2013

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN 2013

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2013 in TEUR	2012 in TEUR
EBIT	2.509	5.326	4.674	6.240	18.749	44.739
Abschreibung auf Fondsverwaltungsverträge ¹	492	650	649	775	2.566	1.968
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-17	-17	-18
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.824	3.154	2.340	3.745	15.063	23.568
Bereinigtes EBIT	8.825	9.130	7.663	10.743	36.361	70.257
Erträge aus Beteiligungen	6.528	9.305	0	16.289	32.122	6.557
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	0	646	12	658	455
Finanzergebnis	-2.807	-3.074	-3.107	-2.916	-11.904	-23.130
Wertänderung Derivate	-4.894	-4.874	-4.666	-5.091	-19.525	-11.028
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	433	433	781
Währungsergebnis	0	0	-15	-11	-26	0
OPERATIVES ERGEBNIS	7.652	10.487	521	19.459	38.119	43.892

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

Aus den bisher vorgenommenen Aufwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von 2007–2012 insgesamt 38,7 Mio. Euro realisiert. Im Geschäftsjahr 2013 betragen die realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 15,1 Mio. Euro. In den kommenden Jahren erwarten wir noch einen Ergebnisbeitrag von rund 16 Mio. Euro, der wesentlich im Jahr 2015 realisiert werden wird.

Operative Realisierung der Marktwertänderungen seit der ersten Aufwertung im Detail:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamt
Wertänderung Investment Property	69.477	0	0	325	3	18	17	69.840
Realisierte Wertänderung der Investment Property	0	3.179	304	-353	12.042	23.568	15.063	53.803
Kumulierter Saldo aus Marktwert- änderungen und operativer Realisierung	69.477	66.298	65.994	66.672	54.633	31.083	16.037	16.037

Konzernjahresüberschuss stieg um 46 %

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 37,2 Mio. Euro (2012: 25,5 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von 0,40 Euro auf 0,59 Euro.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

2.3.3 FINANZLAGE DES KONZERNS

KAPITALSTRUKTUR

Schuldscheindarlehen neu aufgenommen

2013 wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77 Mio. Euro bei einem institutionellen Investor aus dem Kreis der PATRIZIA Immobilieninvestoren aufgenommen. Die Darlehen mit einer Restlaufzeit von 2,5 und 4,5 Jahren werden zu 4,5% bzw. 4,65% verzinst und sind unsererseits vorzeitig rückzahlbar. Der Ausweis erfolgt unter der Bilanzposition Langfristige Verbindlichkeiten.


Der Verkauf von Immobilien ist stets mit der Tilgung von Bankdarlehen, welche inzwischen komplett als kurzfristig klassifiziert sind, verbunden. Die Kredite verringerten sich um 199,4 Mio. Euro bzw. 38,3% auf 321,6 Mio. Euro. Der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro erfolgt jedoch erst im Geschäftsjahr 2014. Deshalb unterschritt die Verschuldung inklusive der beiden Schuldscheindarlehen erst Anfang Februar 2014 die Marke von 350 Mio. Euro. Die verbleibenden Zins-sicherungen laufen zum Großteil zum 1. Januar 2014 aus, der Rest Mitte des Jahres, sodass im Anschluss die Darlehen zumeist ungesichert auf Basis des 1- bzw. 3-Monats-Euribors laufen. In diesem Zusammenhang werden sich unsere Finanzaufwendungen künftig deutlich reduzieren. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt.

Eigenkapitalquote steigt um 6,5 Prozentpunkte

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den im Vorjahr einbehaltenen Konzernjahresüberschuss auf 374,5 Mio. Euro. Angestrebt hatten wir eine Eigenkapitalquote von 45%, die wir mit 41,9% nahezu erreicht haben (31. Dezember 2012: 35,4%). In den Folgejahren rechnen wir mit einem stabilen bis steigenden Eigenkapital, sodass bei verringerter Bilanzsumme die Eigenkapitalquote weiter zulegen wird. Unser neues Ziel ist eine Steigerung der Eigenkapitalquote auf 80-90% bis Ende 2015.

INVESTITIONEN

Neben Investitionen für bauliche Maßnahmen in unseren Bestand und unsere Projektentwicklungen, die im Wesentlichen im Materialaufwand erfasst sind, haben wir unsere liquiden Mittel insbesondere für neue Co-Investments eingesetzt. 2013 wurden fünf neue Co-Investments eingegangen, die 75,7 Mio. Euro Eigenkapital binden. Eine Übersicht sämtlicher Beteiligungen ist der Tabelle PATRIZIA Kapitalallokation unter Punkt 2.3.4 Vermögenslage des Konzerns zu entnehmen.

 Weitere Informationen auf S. 37

LIQUIDITÄT

Liquiditätsanalyse

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2013 bestanden Kreditvereinbarungen mit neun deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unserem bisherigen Geschäftsmodell führen wir Darlehen je nach Verkaufsstand der finanzierten Immobilien zurück. Bei Veräußerung der Objekte bzw. der einzelnen Einheiten fließen bis zu ca. 83% des Verkaufserlöses in die Tilgung.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des PATRIZIA Konzerns wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen und werden von diesem überwacht. Taggleich werden Kontenberschsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften und die Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern neben Bankdarlehen und zwei Schuldscheinen die Deckung des Finanzbedarfs. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

2.3.4 VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	892.715	951.553	-6,2
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	374.481	336.387	11,3
Eigenkapitalquote	41,9 %	35,4 %	6,5 PP
Bankdarlehen	321.634	521.054	-38,3
- Liquide Mittel	105.536	38.135	> 100
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	0	-
= Nettoverschuldung	293.098	482.919	-39,3
Immobilienvermögen ¹	538.920	720.024	-25,2
Loan to Value ²	59,7 %	72,4 %	-12,7 PP
Net Gearing ³	78,6 %	144,2 %	-65,6 PP
Operative Eigenkapitalrentabilität ⁴	10,7 %	13,6 %	-2,9 PP

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

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

³ Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

⁴ Verhältnis aus operativem Ergebnis und durchschnittlichem Eigenkapital

PP = Prozentpunkte

Immobilienverkäufe führen zu einer verkürzten Bilanz

Der PATRIZIA Konzern wies zum 31. Dezember 2013 eine **Konzern-Bilanzsumme** von 892,7 Mio. Euro aus. Das sind 58,8 Mio. Euro weniger als Ende 2012. Auf der Aktivseite hat sich der Immobilienbestand um 181,1 Mio. Euro verringert. Die **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet (229,7 Mio. Euro). Wie sich gezeigt hat, wurden die im Berichtsjahr veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Gewinn veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den **Vorräten** bilanziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (309,2 Mio. Euro). In dieser Position werden auch unsere eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt, Hamburg und Köln abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 93,0 Mio. Euro.

Die Konzernbilanz des PATRIZIA Konzerns wird sich weiter verkürzen. Der vollständige Abverkauf der Immobilien wird durch den nicht finanzierten Aufbau von Beteiligungen nicht ausgeglichen werden. Die verschiedenen Beteiligungen erhöhten sich um insgesamt 64,2 Mio. Euro und haben sich nahezu verdreifacht. Hinzu kamen im Geschäftsjahr 2013 die Co-Investments DEIKON, GBW AG, Plymouth Sound Holdings LP, sono west sowie Winnersh Holdings LP.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31.12.2013

in Mio. Euro	Assets under Management	Investmentkapital	Beteiligung in %
Eigeninvestments	6.169	266,2	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte ¹	539	220,9	100
Operative Gesellschaften ²	5.630	45,3	100
Co-Investments	5.602	119,2	
Wohnen	4.695	92,2	
GBW AG	2.600	56,5	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.514	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	538	18,3	9,09
Sonstige	43	2,4	10
Gewerbe Deutschland	565	19,8	
PATROffice	321	7,8	6,25
sono west	58	7,0	30
Deikon	186	5,1	5,1
Gewerbe Ausland	342	7,1	
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	33	3,5	10
Winnersh Holdings LP (UK)	309	3,7	5
Gebundenes Investmentkapital	11.771	385,4	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	66,1	-
Gesamtes Investmentkapital	11.771	451,5	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	374,5	-

¹ Inkl. Projektentwicklungen

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

Konzern-Kapitalflussrechnung

Aus der **laufenden Geschäftstätigkeit** sind im Berichtsjahr 179,8 Mio. Euro zugeflossen (2012: 32,9 Mio. Euro). Der **Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit** lag wegen der Auszahlungen aus dem Erwerb von Beteiligungen in Höhe von 87,0 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau (2012: 145,8 Mio. Euro). Das Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite **Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit**, da wie bereits 2012 deutlich mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 67,4 Mio. Euro (2012: 6,3 Mio. Euro) und verbesserte die flüssigen Mittel von 38,1 Mio. Euro Ende 2012 auf 105,5 Mio. Euro zum 31. Dezember 2013.

KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2013

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	179.788	32.855	> 100
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	87.046	145.755	-40,3
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-199.433	-172.303	15,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	67.401	6.307	> 100
Liquide Mittel 01.01.	38.135	31.828	19,8
Liquide Mittel 31.12.	105.536	38.135	> 100

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert der Immobilien abzüglich der Netto-Finanzverbindlichkeiten dar. Bei PATRIZIA werden Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet. 2013 wurden durch Verkäufe Bruttomargen von 11,3% bzw. 14,3% über Buchwert erzielt und die Werthaltigkeit der Immobilien deutlich belegt. Der Geschäftsbereich Management Services, der auf Jahressicht 80% zum operativen Ergebnis beitrug, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Da der NAV nur ein Teilsegment der PATRIZIA repräsentiert, halten wir die Bewertung des Konzerns anhand dieser Kennzahl nicht für sinnvoll.

BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2009 in TEUR	31.12.2010 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	31.12.2013 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	657.320	614.945	532.321	374.104	229.717
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	13	8	18	0	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	6.809	15.810	18.295
Beteiligungen	3.090	3.090	3.134	18.407	80.074
Vorräte ²	676.008	510.438	407.529	345.920	309.203
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29.428	10.282	48.735 ^{3,4}	92.013 ^{3,4}	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	70.537	43.690 ³	50.330 ³	105.536
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	-77.000 ⁴
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-13.116	-17.008	-16.354 ^{3,4}	-25.876 ^{3,4}	-75.759
Abzgl. Bankdarlehen	-1.070.207	-841.380	-673.752 ³	-521.054	-321.634
NAV	338.719	350.912	352.130	349.654	350.694
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	57.343.000	63.077.300
NAV/AKTIE (EURO)	6,50	6,73	6,75	6,10	5,56

¹ Bewertung zum Marktwert; Verkaufsmarge (brutto) 2013: 11,3%

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 2013: 14,3%

³ Werte ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, Ankaufsdarlehen eliminiert (betrifft 2011) und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht (betrifft 2011 und 2012)

⁴ Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

2.3.5 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH HGB DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG (HOLDING)

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt. Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 13,4 Mio. Euro (2012: 12,8 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2013 wurde diese Umlage erhöht. Zur Umsatzsteigerung beigetragen haben auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen. Provisionserlöse werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die Muttergesellschaft höhere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften sowie der Co-Investments erwirtschaftet wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 34,0% auf 19,8 Mio. Euro (2012: 14,8 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 178 auf 213 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 206 auf 242 Personen zunahm. Der Materialaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen schlugen mit einem Plus von 17,8% zu Buche (19,6 Mio. Euro). Die Verwaltungsaufwendungen wurden 2013 durch höhere Mietaufwendungen für Brrume infolge des personellen Wachstums und der neuen Niederlassungen sowie Aufwendungen für Due-Diligence-Prozesse belastet. Das Zinsergebnis verschlechterte sich um 2,3 Mio. Euro auf 3,6 Mio. Euro. Das Ergebnis der

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen liegt über dem Niveau des Vorjahres und summierte sich auf 48,6 Mio. Euro (2012: 27,9 Mio. Euro, +74,0%). Die Erträge aus Beteiligungen haben sich sogar um 62,7% auf 1,8 Mio. Euro verbessert. Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013 von 25,5 Mio. Euro (2012: 13,4 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 64,4 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 89,9 Mio. Euro, eine Steigerung um 39,7% im Vergleich zum Vorjahr (64,4 Mio. Euro).

Die gute Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG wird sich im Geschäftsjahr 2014 fortsetzen. Gemäß der Erwartung an das Konzernergebnis 2014 werden sich die Ergebnisse aus den Beteiligungen und den Ergebnisabführungsverträgen weiter verbessern. Vor dem Hintergrund der erfolgten Kapazitätsanpassung im Zusammenhang mit dem Wachstum und der Umorganisation der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2013 gehen wir für 2014 von keiner wesentlichen Kostensteigerung über die Ganzjahreseffekte 2013 aus. Das Eigenkapital vor Gewinnverwendung wird sich weiterhin positiv entwickeln. Die Verschuldung wird sich gegebenenfalls temporär erhöhen, sofern im Rahmen von Investments Zwischenfinanzierungen notwendig werden sollten.

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR
Anlagevermögen	250.321	190.652
Umlaufvermögen	216.564	171.901
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	518	665
BILANZSUMME AKTIVA	467.402	363.217
Eigenkapital	364.964	339.420
Rückstellungen	11.109	9.845
Verbindlichkeiten	91.330	13.952
BILANZSUMME PASSIVA	467.402	363.217

KURZFASSUNG DER GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Umsatzerlöse	13.423	12.772	5,1
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	1.341	2.405	-44,2
Materialaufwand	-1.780	-3.391	-47,5
Personalaufwand	-19.779	-14.760	34,0
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.090	-15.631	34,9
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	50.428	29.057	73,5
Zinsergebnis	3.589	5.937	-39,5
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	26.133	16.388	59,5
Steuern	-590	-2.990	-80,3
Jahresüberschuss	25.543	13.399	90,6
Gewinnvortrag	64.382	50.984	26,3
BILANZGEWINN	89.926	64.382	39,7

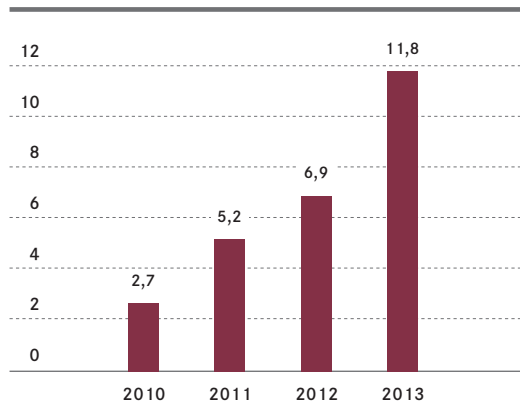
2.3.6 FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

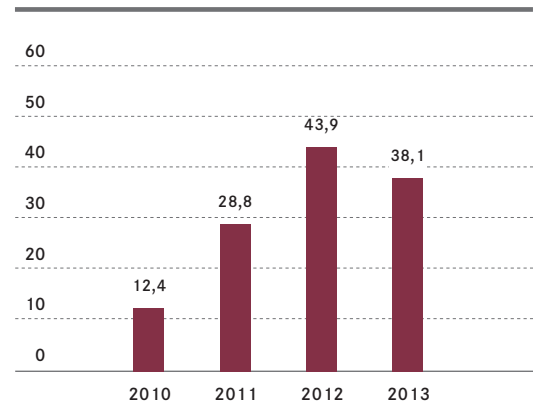
Um die Unternehmensziele zu erreichen, nutzt PATRIZIA verschiedene Kennzahlen zur Steuerung des Konzerns. Als zentrale Größen wurden dauerhaft die **Assets under Management** und das **operative Ergebnis** definiert. Mit sich stetig verbessernden Werten in den vergangenen Geschäftsjahren spielen die **Verschuldung** sowie die **Eigenkapitalquote** nur noch eine untergeordnete Rolle, da die Finanzierung des Konzerns solide gesichert ist. Auch die Bedeutung der **Verkaufsmargen** nimmt mit zunehmendem Verkauf des Eigenbestands weiter ab.

Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren im Überblick:

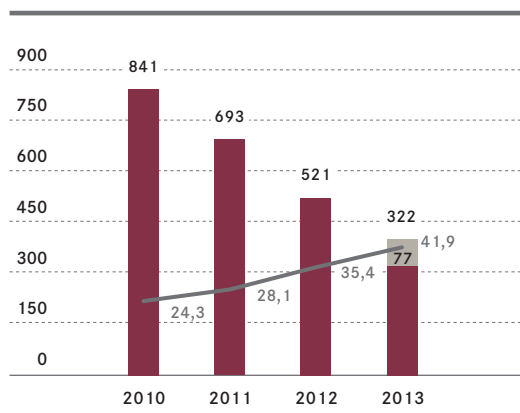
ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



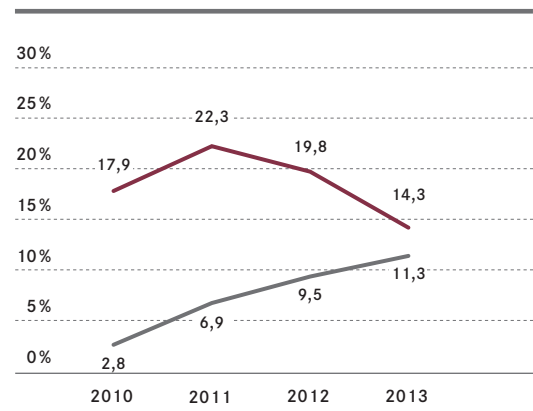
OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)



BANKDARLEHEN UND EIGENKAPITALQUOTE ZUM 31.12.



VERKAUFSMARGEN (BRUTTO)



■ Schulscheindarlehen (in Mio. Euro)
 ■ Bankdarlehen (in Mio. Euro)
 ■ Eigenkapitalquote (in %)

■ Vorräte
 ■ Investment Property

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2013 prognostizierte Werte, Ist-Werte 2013 und neue Zielgrößen 2014 im Überblick:

	Prognose 2013	Ist-Werte 2013	Prognose 2014
Assets under Management	Wachstum von 1 Mrd. Euro	Wachstum von 4,9 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro
Operatives Ergebnis	47–49 Mio. Euro	38,1 Mio. Euro	mind. 50 Mio. Euro
Verschuldung	350 Mio. Euro ¹	399 Mio. Euro ^{1,2}	180 Mio. Euro ¹
Eigenkapitalquote	45 %	41,9 %	steigend auf 80–90% Ende 2015

¹ Inkl. 77 Mio. Euro Schuldscheindarlehen

² Zielwert wurde nicht erreicht, da für einige Objekte zwar der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) vollzogen wurde, der Kaufpreiseingang jedoch 2014 erfolgt, was sich in der Bilanzposition Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 82,3 Mio. Euro widerspiegelt.

Assets under Management

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde seitens des PATRIZIA Vorstands ein Anstieg des Immobilienvermögens von 1 Mrd. Euro prognostiziert. Tatsächlich erhöhte sich das zu verwaltende Vermögen von 6,9 Mrd. Euro auf 11,8 Mrd. Euro. Für 2014 rechnen wir mit einem Wachstum der Assets under Management von 2 Mrd. Euro. Dies entspricht dem Saldo aus An- und Verkäufen der beiden Kapitalanlagegesellschaften und der Co-Investments sowie dem fortzuführenden Abverkauf des Eigenbestands. Des Weiteren berücksichtigt dieser Mittelwert ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro. Auch für die Folgejahre ist es unser Bestreben, das zu betreuende Immobilienvermögen kontinuierlich auszuweiten.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Der Ausblick für 2013 sah eine Spanne von 47-49 Mio. Euro vor. Im Dezember 2013 wurde diese Zielgröße auf 38-41 Mio. Euro reduziert. Hintergrund waren niedrigere als geplante Einnahmen verbunden mit mehreren Einmaleffekten auf der Ausgaben-seite, die nur teilweise durch Zusatzgeschäfte kompensiert werden konnten. Realisiert wurden 38,1 Mio. Euro. Für das Jahr 2014 geht der PATRIZIA Vorstand von einem operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro aus.

Verschuldung

Für das Jahresende 2013 wurde eine Verschuldung von 350 Mio. Euro in Aussicht gestellt, wovon rund 270 Mio. Euro (292 Mio. Euro Darlehen abzüglich 22 Mio. Euro erhaltene Kaufpreisanzahlungen) auf Bank- und knapp 80 Mio. Euro auf zwei Schuldscheindarlehen entfallen sollten. Zum 31. Dezember 2013 setzt sich die Verschuldung vergleichbar aus 300 Mio. Euro Bank- (322 Mio. Euro Darlehen abzüglich 22 Mio. Euro erhaltene Kaufpreisanzahlungen) sowie 77 Mio. Euro Schuldscheinen zusammen. Zum Bilanzstichtag wurde der Zielwert bei den Bankdarlehen daher nicht ganz erreicht. Zu beachten ist jedoch, dass der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014 erfolgt. Die Verschuldung unterschritt deshalb Anfang Februar 2014 die Marke von 350 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir eine Reduzierung auf 180 Mio. Euro, wovon rund 100 Mio. Euro den Bankdarlehen und knapp 80 Mio. Euro den Schuldscheindarlehen zuzurechnen sind.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Unternehmerische Verantwortung

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt nach wie vor verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich der Förderung von Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichtet haben. ber Mitgliedschaften in anderen Verbänden nationaler und internationaler Immobilienunternehmen leisten wir in diversen Arbeitsgruppen unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor wie etwa bei der Definition von Reporting-Standards für Wohnimmobilien. Entsprechend ihrer Nachhaltigkeitsstrategie wird PATRIZIA in den kommenden Jahren an ihren gesetzten Zielen arbeiten, welche im Corporate Responsibility Report im Detail aufgeführt sind.

Property Management erneut TÜV-zertifiziert

Der Bereich Property Management der PATRIZIA Deutschland GmbH ist vom TÜV Nord erneut nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert worden. Seit 2007 finden im Dreijahresrhythmus Rezertifizierungsaudits statt (zuletzt 2012), Überwachungsaudits werden jährlich durchgeführt. Die Zertifizierung gilt für die Standorte Augsburg, Berlin, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Des Weiteren setzt das PATRIZIA Property Management bei der Versorgung des verwalteten Bestands vermehrt auf Ökostrom aus einheimischen Quellen, den wir bei fast allen Anbietern zu annähernd gleichen Konditionen wie für herkömmlich erzeugte elektrische Energie erhalten. ber die regelmäßige Neuverhandlung von Rahmenverträgen werden für die Mieter und Eigentümer auch in Sachen Erdgasversorgung, Gebäudeversicherung, Messdienstleistungen oder Trinkwasseruntersuchungen oft günstigere Konditionen erzielt.

Nachhaltigkeitszertifikate für Projektentwicklungen

Der Bereich Real Estate Development, der die Erstellung von Neubauprojekten umfasst, ist fester Bestandteil der Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA, die sich als eines der ersten Immobilienunternehmen in Deutschland an der Gründung des Labels »Neubau Wohnen« der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beteiligt hat. In diesem Rahmen steuerte PATRIZIA nicht nur wichtiges Fachwissen bei, um die Entwicklung dieses neuen Zertifizierungssystems voranzutreiben, sondern ist auch bereits im Jahr 2010 dazu übergegangen, sämtliche eigenen Neubauprojektentwicklungen konsequent zur Zertifizierung bei der DGNB einzureichen. So wurden die Projekte Provinopark in Augsburg, Belsenpark in Düsseldorf sowie Friedrich-Karl-Terrassen in Köln jeweils mit dem DGNB-Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet. Für das Projekt Stadtvillen VERO in Frankfurt erhielt PATRIZIA sogar das Vorzertifikat in Gold. Die klare Absicht von PATRIZIA ist es, für jede künftige Projektentwicklung ein Vorzertifikat zu erhalten. Zu den maßgeblichen Grundsätzen der PATRIZIA Projektentwicklungen gehört, zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden und sich bei der Auswahl von Projektstandorten auf innerstädtische Flächen zu fokussieren, die kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz ermöglichen.

Nachhaltige Aspekte begegnen uns auch beim PATRIZIA Reisemanagement. Prinzipiell ist das Verkehrsmittel zu nutzen, mit dem das Reiseziel auf die wirtschaftlichste und umweltschonendste Weise erreicht werden kann, wobei öffentliche Verkehrsmittel vorrangig zu nutzen sind.

Den aktuellen Nachhaltigkeitsbericht – Corporate Responsibility Report – finden Sie auf unserer Website: www.patrizia.ag/presse/publikationen/corporate-responsibility-report-2013/

Seit 2010 werden Neubauprojektentwicklungen von PATRIZIA konsequent zur Zertifizierung bei der DGNB eingereicht

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Nachhaltigkeit praktiziert die PATRIZIA auch über die auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger 1999 gegründete PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Diese engagiert sich weltweit für sorgfältig ausgewählte Projekte, in deren Mittelpunkt immer die Schaffung von Lebensräumen für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche durch einen genau auf die jeweiligen Erfordernisse abgestimmten Neubau steht. Zielsetzung ist dabei stets die Hilfe zur Selbsthilfe. Bei der Realisierung dieser Kinderhilfsprojekte arbeitet die Stiftung ausschließlich mit erfahrenen, allgemein anerkannten Partnern zusammen. Diese stellen nach Fertigstellung des von der Stiftung finanzierten neuen Gebäudes sicher, dass dauerhaft und auf hohem Niveau der dafür vereinbarte Zweck zum Wohle von hilfsbedürftigen Kindern und Jugendlichen erfüllt wird. Seit Stiftungsgründung wurden bereits acht PATRIZIA Kinderhäuser in Deutschland, Afrika und Asien realisiert. Die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung trägt sich vollständig durch ehrenamtliche Mitarbeiter inner- und außerhalb der Organisation. Alle anfallenden Verwaltungskosten werden durch PATRIZIA und Sponsoren übernommen, sodass alle eingehenden Spenden zu 100 % direkt an die Hilfsprojekte weitergegeben werden können.

➤ Mehr über die Hilfsprojekte der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung erfahren Sie unter www.patrizia.ag/kinderhausstiftung

Die PATRIZIA Immobilien AG ist der Hauptsponsor der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Darüber hinausgehende Informationen können dem Nachhaltigkeitsbericht der PATRIZIA entnommen werden, welcher im Geschäftsjahr 2013 erstmals veröffentlicht wurde. PATRIZIA erfüllt darin die Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI), welche am 23. September 2013 offiziell bestätigt wurden.

Mitarbeiter

Zum Jahresende 2013 beschäftigte der PATRIZIA Konzern 712 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 586 Mitarbeiter, +21,5%). Davon waren 42 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 63 Mitarbeiter in Teilzeit. Mittlerweile sind 40 Mitarbeiter (Vorjahr: 8) in den PATRIZIA Auslandsniederlassungen in Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden tätig. Der Stellenaufbau resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Assets unter Management verbunden mit dem Ausbau der europaweiten Präsenz. Ab 2014 wird die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland weitestgehend stabil bleiben, während im Ausland noch Stellen zu besetzen sind. Im Jahresdurchschnitt waren 647 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2012: 529 Mitarbeiter, +22,3%), darunter 34 Auszubildende und 59 Teilzeitkräfte. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 688 aktive Mitarbeiter (2012: 532, +29,3%).

Das Durchschnittsalter der PATRIZIA Mitarbeiter beträgt ohne die Auszubildenden 39 Jahre (inklusive Europa). Aufgrund des Wachstums haben wir die Anzahl der Auszubildenden und Studenten von 35 im Jahr 2012 auf 42 im Berichtsjahr nochmals erhöht. Aktuell beträgt die Ausbildungsquote 6%, mittelfristig streben wir über 7% an. Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen in Deutschland beträgt 48% zu 52%, der in Teilzeit beschäftigten 13% zu 87%. Mit insgesamt 55% der Mitarbeiter ist die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) waren europaweit im Berichtsjahr 13% Frauen beschäftigt, innerhalb der Führungskräfte waren 23% im Konzern weiblich. Zur besseren Vereinbarung von Familie und Beruf bietet PATRIZIA seit Jahren verschiedenste Teilzeitmodelle an.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt aufgrund des starken Mitarbeiteraufbaus – inklusive der Auszubildenden in Europa – rund vier Jahre. Wir legen Wert darauf, unseren Führungsnachwuchs nach Möglichkeit aus den eigenen Reihen zu besetzen. 2013 wurden trotz europaweiten Wachstums und Standorten im ganzen Bundesgebiet von den insgesamt 17 Führungspositionen 6 mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Zusätzlich fanden im Berichtsjahr durch umfangreiche Weiterentwicklung 24 interne Wechsel statt. Die interne PATRIZIA Akademie bietet unternehmensspezifische Weiterbildungen an und setzt unter anderem PATRIZIA eigene Experten als Trainer ein. Elf verschiedene Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, Persönliche und soziale Kompetenz sowie Internationale Kompetenz verzeichneten bereits 1.300 Teilnehmer im ersten und zweiten Jahr der Gründung.

Wo immer dies möglich und sinnvoll ist, besetzen wir Führungspositionen aus den eigenen Reihen

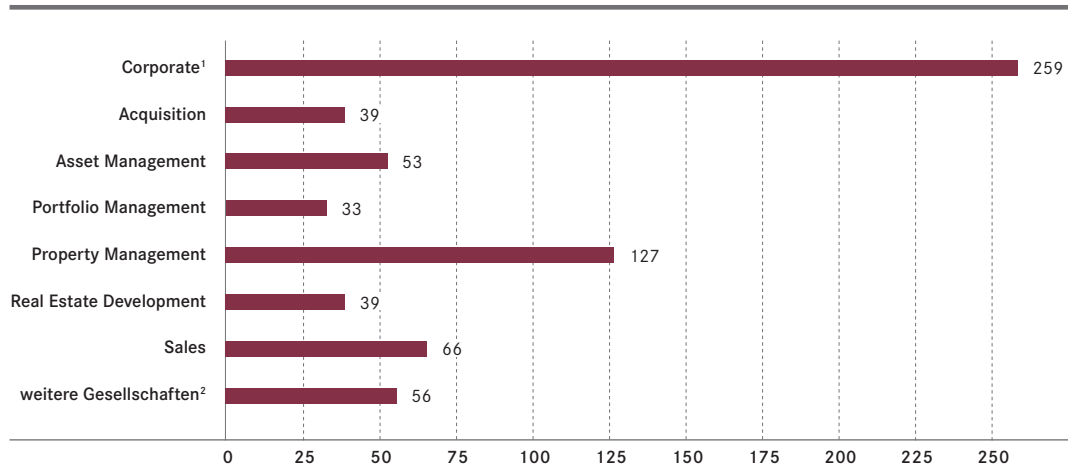
PATRIZIA gehört zu den besten Arbeitgebern Deutschlands

Seit 2010 wird jährlich eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, seit November 2012 nimmt PATRIZIA auch an dem öffentlichen Wettbewerb »Deutschlands Beste Arbeitgeber« des Kölner Instituts »Great Place to Work« teil. Eine Beteiligung von etwa 91 % der Mitarbeiter im Berichtsjahr unterstreicht das nachhaltige Interesse und die Glaubwürdigkeit des Managements in die Wirksamkeit dieses Instruments. 2013 hat sich die Mitarbeiterzufriedenheit nochmals um 1 % gesteigert und liegt bei 78%. Als Resultat der Befragung wurden beispielsweise das betriebliche Gesundheitsmanagement, der Kindergartenzuschuss, die Gruppenunfallversicherung, die Shopping Card und eine ab 2013 relevante Mitarbeiterbeteiligung eingeführt. Das Instrument Mitarbeiterbefragung bleibt fester Bestandteil der PATRIZIA Unternehmenskultur und wird auch künftig zur weiteren Entwicklung des Unternehmens eingesetzt.

Auch auf dem Arbeitsmarkt ist die Arbeitgeberattraktivität spürbar: 2011 wurde PATRIZIA in der Immobilienzeitung erstmalig unter die Top-15-Arbeitgeber der Immobilienwirtschaft gewählt und war damit als einziges aus der Wohnungswirtschaft kommendes Unternehmen im Ranking vertreten. 2013 konnte PATRIZIA abermals drei Plätze gut machen und schaffte den Sprung auf Platz 8.

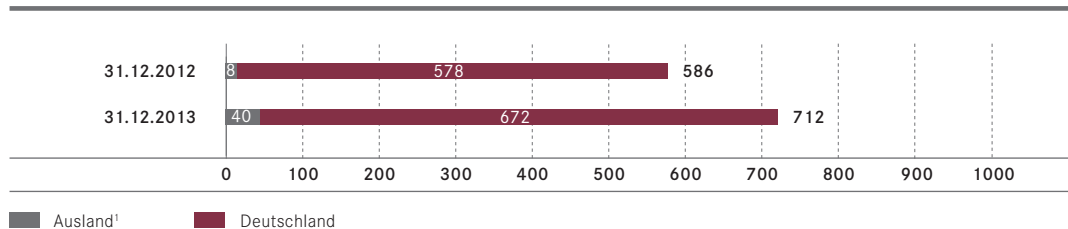
Die bewusst in die bisher beste wirtschaftliche Situation der PATRIZIA hinein gestartete Neuorganisation des Konzerns konnte zum 30. Juni 2013 abgeschlossen werden. Fortan sind die Funktionen auf Landesebene gebündelt und werden länderübergreifend gesteuert. Nachfolgend ist die Neuaufstellung der PATRIZIA zu sehen, welche damit auf weiteres internationales Wachstum vorbereitet ist.

MITARBEITERSTAND NACH BUSINESS FUNCTIONS ZUM 31. DEZEMBER 2013 IN DEUTSCHLAND



¹ Die Auszubildenden sind im Wesentlichen dem Bereich Corporate zuzurechnen.
² Im Wesentlichen PATRIZIA Alternative Investments GmbH, PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, PATRIZIA Wohninvest KAG mbH, PATRoffice

GEOGRAFISCHE MITARBEITERENTWICKLUNG



¹ Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

3 WEITERE ANGABEN

3.1 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Gegenstand der folgenden Darstellung sind die Angaben nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB, die für den Erwerb der Unternehmenskontrolle eine Rolle spielen können. Sämtliche Regelungen stehen im Einklang mit den Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Seit Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Handelsregister am 8. Juli 2013 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 63.077.300 Euro und ist eingeteilt in 63.077.300 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1 Euro. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien sind zum Börsenhandel im amtlichen Markt im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10%

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2013 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100 % beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,62% an der Gesellschaft.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Arbeitnehmer, die am Kapital der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 f. AktG sowie § 6 der Satzung der Gesellschaft. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und § 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG.

Die Satzung finden Sie unter www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/satzung

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Juni 2015 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückerwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner 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). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam die »Schuldverschreibungen«) im Gesamtnennbetrag von bis zu 375.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 14.335.750 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Durch die 2013 erfolgte Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital, mithin um 10%, auf nunmehr 15.769.325 Euro durch Ausgabe von 15.769.325 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro bedingt erhöht. Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

3.2 VERGÜTUNGSBERICHT

Nachfolgend informieren wir über die Grundsätze des Vergütungssystems sowie über die Struktur und Höhe der Leistungen der PATRIZIA Immobilien AG für Vorstand und Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013. PATRIZIA folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex für die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats vollständig.

Vergütung des Vorstands

Das System der Vorstandsvergütung wurde in der Hauptversammlung am 23. Juni 2010 gebilligt. Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabengebiet, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist marktüblich, angemessen und leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten mit kurz- und langfristiger Anreizwirkung zusammen. Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausgezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Die erfolgsbezogenen, variablen Vergütungsteile ermitteln sich aus den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten Zielen. Dabei werden drei Kategorien von Zielen festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. Bei den Zielen wird des Weiteren zwischen quantitativen und qualitativen Zielen unterschieden. Die Höhe der variablen Vergütung richtet sich demnach nach dem Grad, in dem die vorab festgelegten Ziele erreicht, unter- oder überschritten werden.

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das gemäß IFRS ermittelte Ergebnis des abgeschlossenen Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, dem Währungsergebnis und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG und der Tamar Capital Group Ltd. übergegangen sind) und unter Berücksichtigung der realisierten Fair Value Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes operative Ergebnis veröffentlicht. Das operative Ergebnis gilt als wichtige Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein Zielwert festgelegt, der die Höhe des zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das operative Ergebnis unter der Hürde von 67% des festgelegten Zielwerts, entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden.

Des Weiteren ist die Eigenkapitalverzinsung des abgeschlossenen Geschäftsjahres ein weiteres Unternehmensziel. Ein weiteres Kriterium zur Berechnung der variablen Vergütung ist die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienwerte-Index DIMAX und dem zum Ende des Jahres geltenden Index der Deutschen Börse, hier der Small-Cap-Index SDAX.

Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Ist-Wert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbeitrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performing Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum beträgt bei PATRIZIA für die seit dem Geschäftsjahr 2011 verlängerten Vorstandsverträge drei Jahre; vor den Neuabschlüssen der Verträge galt ein Performance-Zeitraum von zwei Jahren. Mit den Performing Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres ausbezahlt, also nach dem Ende der Sperrfrist. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

Die im Geschäftsjahr 2013 ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand belief sich auf 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro). Des Weiteren hat der Vorstand 74.219 Performing Share Units erworben (Vorjahr: 118.354), deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2015 bzw. 2016 zur Auszahlung kommen wird. Die Höhe der für das abgelaufene

Geschäftsjahr 2013 gewährten und 2014 zur Auszahlung kommenden variablen Vergütung steht derzeit noch nicht fest, da noch nicht alle Komponenten der Zielerreichung bekannt sind.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands 2013 folgende Bezüge gewährt:

2013 in EUR	Kurzfristige Vergütung ¹				Gesamt
	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	21.676	12.000	306.000	699.676
Arwed Fischer	350.000	31.671	12.000	223.500	617.171
Klaus Schmitt	360.000	11.851	24.000	289.600	685.451
GESAMT	1.070.000	65.198	48.000	819.100	2.002.298

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2013

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

2012 in EUR	Kurzfristige Vergütung ¹				Gesamt
	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	75.562	12.000	202.674	650.236
Arwed Fischer	300.000	37.498	12.000	219.111	568.609
Klaus Schmitt	300.000	33.399	24.000	248.125	605.524
GESAMT	960.000	146.459	48.000	669.910	1.824.369

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2012

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

	Variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung			
	2013 ¹		2012 ²	
	Zeitwert bei Gewährung in EUR ³	Anzahl Performing Share Units ⁴	Zeitwert bei Gewährung in EUR ⁵	Anzahl Performing Share Units ⁴
Wolfgang Egger, Vorsitzender	153.000	26.906	101.337	35.541
Arwed Fischer	124.250	21.849	112.056	39.301
Klaus Schmitt	144.800	25.464	124.063	43.512
GESAMT	422.050	74.219	337.456	118.354

¹ Gewährt im Kalenderjahr 2013 für das Geschäftsjahr 2012, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

² Gewährt im Kalenderjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2011, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

³ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 6,255211 Euro. Auszahlung 2015 bzw. 2016 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2014 bzw. 2015.

⁴ Wegen der 2012 und 2013 ausgegebenen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 wurden die zugeteilten Performing Share Units im gleichen Verhältnis angepasst, um einen potenziellen Verwässerungseffekt zu kompensieren.

⁵ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 3,45 Euro. Auszahlung 2014 bzw. 2015 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 bzw. 2014.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird durch Beschluss der Hauptversammlung und in der Satzung festgelegt. Der Aufsichtsrat erhält eine an ein marktübliches Niveau angepasste Festvergütung, die in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Mitglieder gezahlt wird. Eine variable Vergütung wird nicht entrichtet.

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer. Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug für das Geschäftsjahr 2013 insgesamt 100.000 Euro, zuzüglich der Erstattung von Auslagen, und wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2013	2012
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Harald Boberg	30.000	30.000
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000
GESAMT	100.000	100.000

3.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 16. Dezember 2013 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuehrung allgemein zugänglich gemacht.

3.4 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlussklärung abgibt:

»Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.«

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

4 NACHTRAGSBERICHT

Eigeninvestments

Der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro erfolgt erst im Geschäftsjahr 2014. Die Verschuldung inklusive der beiden Schuldscheindarlehen unterschritt deshalb Anfang Februar 2014 die Marke von 350 Mio. Euro.

Ein Großteil unserer Zinssicherungsgeschäfte ist zum 31. Januar 2014 ausgelaufen und der Rest folgt Mitte des Jahres, sodass sich unsere Finanzaufwendungen künftig deutlich reduzieren.

Co-Investments

Für das Co-Investment WohnModul I wurden Ende Februar 2014 weitere 112 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 8.300 m² in München angekauft. Diese werden im 1. Quartal 2014 übergehen.

Anfang Januar 2014 erfolgte für das Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP der Ankauf der vierten Immobilie namens »Watchmoor – Lakeview« für rund 6,5 Mio. Euro (5,4 Mio. GBP).

Drittgeschäft

Am 14. Februar 2014 hat die PATRIZIA den Vertrag über den Kauf des Gewerbeimmobilienportfolios »Leo I« in Hessen unterzeichnet. Dieses umfasst insgesamt 18 Bürogebäude, welche langfristig an das Bundesland Hessen vermietet sind. Der Verkehrswert des gesamten Portfolios beläuft sich auf rund 1 Mrd. Euro. Verkäuferin ist eine Tochtergesellschaft der Commerz Real AG. PATRIZIA übernimmt das Portfolio über einen Immobilien-Spezialfonds. Der Vollzug der Transaktion soll im 1. Quartal 2014 erfolgen.

Weiterhin haben wir für die Wohn- und Gewerbefonds der beiden Kapitalanlagegesellschaften bereits erste Ankäufe im Volumen von rund 105 Mio. Euro tätigen können.

5 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

5.1 MANAGEMENT DER RISIKEN UND CHANCEN

Ein konzernweit einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Fortbestand der PATRIZIA nicht gefährdet, sondern der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Die Gesamtverantwortung trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der Bereiche Controlling, Investor Relations und Recht sowie der operativen Bereiche zusammensetzt und dem Ressort des Finanzvorstands zugeordnet ist. Das Chancenmanagement findet außerhalb des Risikomanagements statt. Die Business Functions Acquisition und Alternative Investments überwachen systematisch und kontinuierlich den Markt auf neue Investmentchancen. Zusätzlich entwickelt Corporate Development bestehende Produkte weiter und generiert in Zusammenarbeit mit Institutional Clients neue maßgeschneiderte Produktlösungen für unsere Kunden. So werden Marktchancen ganzheitlich erschlossen. Weiterhin wird durch das PATRIZIA Operational Committee sichergestellt, dass strategische Wachstumschancen erkannt und konsequent weiterverfolgt werden.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Der in den Konzernabschluss einbezogene Konsolidierungskreis entspricht gleichzeitig dem Risikokonsolidierungskreis. Zusätzlich unterhalten die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften jeweils ein separates Risikomanagementsystem, das auf die Risiken der verwalteten Immobilien-Spezialfonds ausgerichtet ist und mit dem die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen sichergestellt wird.

Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in unsere betrieblichen Abläufe integriert. Wir überwachen fortlaufend sowohl den deutschen und europäischen Immobilienmarkt und das gesamtwirtschaftliche Umfeld als auch unsere internen Abläufe. Risiken und Chancen – definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten – werden frühzeitig identifiziert und kommuniziert und können so den weiteren Managementprozess durchlaufen. Dazu dienen etwa die wöchentlichen Jours fixe des Vorstands, die monatliche Abstimmung zwischen COO und Managing Directors bzw. Country Heads sowie zwischen Managing Directors und Controlling oder die Sitzungen des Executive Committee Deutschland und des Operational Committee. Quartalsweise findet das Executive Committee Europe zusammen. Die Berichte des Konzerncontrollings bieten eine regelmäßige, standardisierte Informationsbasis für die Steuerung der Chancen und Risiken. Für jeden Verantwortungsbereich sind Werttreiber definiert, die monatlich einer Plan-Ist-Analyse unterzogen werden, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zu ergreifen. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Prognoseprozessen berücksichtigt. Wir bewerten Risiken anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe und fassen sie auf Ebene des Konzerns zusammen. So können wir ableiten, ob und in welchem Umfang Handlungsbedarf besteht. Risiken mit hoher Eintrittswahrscheinlichkeit oder Schadenshöhe begrenzen wir durch operative Maßnahmen. Wenn nötig, berücksichtigen wir Risiken durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen. Unsere Analyse der Risiken und Chancen erstreckt sich in der Regel auf den Zweijahreszeitraum unserer turnusgemäßen Unternehmensplanung und kann bei wesentlichen strategischen Risiken auch darüber hinausreichen.

Ziel unseres Risikomanagements ist es, die Risiken und Potenziale frühzeitig zu erkennen und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert werden kann

Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden einmal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der sämtliche Risiken, operative Maßnahmen und Verantwortlichkeiten aufzeigt. Gleichzeitig ermöglicht dieser Report durch seine lückenlose Dokumentation eine ordnungsgemäße Prüfung, welche durch die zuständigen Abteilungen vorgenommen wird und seitens des Aufsichtsrats nachvollziehbar ist. Neben dem Vorstand werden auch die Managing Directors der Business Functions über die Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet. Darüber hinaus wird gemäß § 319 Abs. 4 HGB das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer geprüft.

5.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS – ANGABEN NACH § 289 ABS. 5, § 315 ABS. 2 NR. 5 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten bzw. darin, dass die Auftraggeber, für die wir Rechnungslegungsaufgaben übernehmen, Falschdarstellungen in ihren Abschlüssen ausweisen, die möglicherweise einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungen ihrer Adressaten haben. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat die PATRIZIA Immobilien AG ein angemessenes internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- und Konzernabschlüsse und unterjähriger Quartalsabschlüsse. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Die Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG unterzeichnen zu jedem Quartal und zum Gesamtjahr die Versicherung der gesetzlichen Vertreter. Sie bestätigen damit, dass die vorgeschriebenen Rechnungslegungsstandards eingehalten wurden und dass die Zahlen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln.

Ausgangspunkt des IKS ist die einmal jährlich erstellte Planung, die auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vor. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird zur Jahresmitte eine aktualisierte Prognose erstellt, die an bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten anknüpft.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardnderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis unseres IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegelungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

Die operative Buchhaltung aller in Deutschland geführten operativen Gesellschaften und Objektgesellschaften mit Immobilienvermögen in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA Immobilien AG angesiedelt. Die operativen Buchhaltungen der im Ausland angesiedelten Gesellschaften werden im Regelfall durch die Landesgesellschaft geführt. Basis der operativen Buchhaltung sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer größtenteils auf SAP basierenden zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die laufende Finanzbuchhaltung und die Abschlusserstellung werden, bis auf die im Ausland angesiedelten Gesellschaften (Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden), ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Vorgaben zur konzerneinheitlichen Darstellung der in den PATRIZIA Konzernabschluss einzubeziehenden Gesellschaften erfolgen durch die PATRIZIA Immobilien AG. Aus der Internationalisierung der PATRIZIA ergeben sich neue Herausforderungen hinsichtlich der fachlichen Steuerung der neuen Standorte. Auch ist für die neuen Niederlassungen die Implementierung des SAP-Systems noch nicht abgeschlossen. Die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der von den Auslandsgesellschaften vorgelegten Einzelabschlüsse werden innerhalb des Konzernrechnungswesens überprüft. Die Konsolidierung zum Konzernabschluss erfolgt gebündelt im Bereich Group Accounting. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult, wobei Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert sind.

Die Wirksamkeit unseres rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellungsarbeiten beurteilt und auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen dessen Prüfungstätigkeit untersucht.

5.3 WICHTIGE CHANCEN- UND RISIKOKATEGORIEN

5.3.1 MARKT UND BRANCHE

Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Das derzeit zu beobachtende Umfeld mit günstigen Finanzierungsbedingungen und niedrigen Hypothekenzinsen erhöht die Attraktivität und somit die Nachfrage privater und institutioneller Anleger nach Immobilien als alternative Investitionsanlage in Deutschland und Europa. Dies eröffnet PATRIZIA die Möglichkeit, einerseits den Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

und private Kapitalanleger zu intensivieren und andererseits, angesichts der derzeitigen Finanzierungslage, Portfoliozukäufe und Projektentwicklungen durchzuführen. Der Erfolg bei der Umsetzung der laufenden Reformen zur Stabilisierung der Ungleichgewichte in Staaten mit finanziellen Schwierigkeiten kann sich auf die deutsche Wirtschaft übertragen und somit den Immobilienmarkt positiv beeinflussen. Zudem können eine unerwartete Anpassung des Hauptrefinanzierungssatzes seitens der EZB sowie eine steigende Jugendarbeitslosenquote im Euro-Währungsgebiet dämpfende Faktoren für eine stabile makroökonomische Entwicklung sein. Die Realisierung von An- und Verkäufen von Immobilien sowie die Bestandshaltung sind unmittelbar an die Entwicklung der Miet- und Investmentmärkte gebunden. Konjunkturelle Entwicklungen in Deutschland und Europa könnten die Vermietungs- und Investmentmärkte beeinflussen und auf den Unternehmenserfolg der PATRIZIA einwirken. Das Risiko, dass sich die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA mittelfristig abschwächen könnte, sehen wir aktuell nicht. Zudem erwarten wir in den beiden großen Co-Investments der vergangenen Jahre (Südewo, GBW AG) keine Wertänderungsrisiken, da sich die Immobilienmärkte weiterhin positiv entwickeln.

Finanzierungsbedingungen und niedrige Hypothekenzinsen erhöhen die Attraktivität von Immobilien als Investitionsanlage

Wohnimmobilienmarkt Deutschland: Die Nachfrage am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin hoch und wird u. a. durch die vorteilhaften makroökonomischen Rahmenbedingungen der deutschen Wirtschaft verstärkt, welche im internationalen Vergleich hohe Wertstabilität verspricht. Die positive Preisentwicklung vor allem an Hauptstandorten und weiterhin attraktive Renditeaussichten auch in Nebenstandorten haben zu einer steigenden Präsenz nationaler und internationaler Investoren am Investmentmarkt geführt. Die Anfang 2013 veröffentlichten Daten zum deutschen Zensus haben zum ersten Mal seit 1990 wichtige Informationen zur Eigentumsquote, Gebäudealtersstruktur sowie zum Leerstand geliefert, welche in Zukunft vermehrt die Grundlage von Investitionsentscheidungen beeinflussen werden. Die Aktivitäten im Wohnungsbau stiegen im letzten Jahr stetig, weshalb wir in Zukunft mit einem expansiven Flächenangebot rechnen. Wobei vor allem die nachfrageintensiven Märkte in Deutschland weiterhin unter einem zu geringen Angebot an Wohnfläche leiden werden. Seitens der PATRIZIA werden daher neben Immobilien in den Hauptmetropolen auch vermehrt qualitativ hochwertige Objekte in ausgewählten Sekundärstädten als interessante Investitionsalternative gesehen.

Wohnimmobilienmarkt Europa: Europaweit war die Preisentwicklung von Wohnimmobilien im vergangenen Jahr sehr verhalten. Den beobachteten Preisanstieg von Immobilien in den nordischen Ländern werten wir seitens der PATRIZIA jedoch als eine Chance, um von dieser positiven Tendenz durch geeignete Investitionen im gegenwärtigen Marktumfeld profitieren zu können. Die Bauaktivitäten auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt sind im vergangenen Jahr im Durchschnitt ebenfalls niedrig ausgefallen, was unter anderem der hohen länderspezifischen Arbeitslosigkeit und restriktiven Inlandsnachfrage geschuldet war. Langfristig aber beeinflussen vor allem der demographische Wandel und die Tendenz zur Konzentration in Großstädten mehr und mehr die Entwicklung von Immobilien und deren Preise europaweit. In diesem Kontext sehen wir interessante Investitionspotenziale durch Entwicklung von geeigneten Wohnimmobilien in Regionen mit steigender Nachfrage. Dies gilt aus Sicht der PATRIZIA unter anderem in Skandinavien sowie in weiteren Märkten, die historisch einen schwach ausgebildeten institutionellen Mietwohnungsmarkt aufweisen, wie beispielsweise Großbritannien.

PATRIZIA sieht Investitionspotenziale in Skandinavien und in Großbritannien

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland und Europa: Die im Laufe des letzten Jahres angestiegenen Konsumausgaben in Deutschland zusammen mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung haben die Rendite von und die Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten positiv beeinflusst. Trotz der divergierenden wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb der europäischen Länder konnte 2013 ein sehr aktiver Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien festgestellt werden. Im letzten Jahr stieg auch der Anteil internationaler Investoren insbesondere aus Asien deutlich an. Die beobachteten Investitionsaktivitäten konzentrierten sich dabei auf die größten britischen, französischen und deutschen Metropolen, welche auch viele nicht europäische, institutionelle Investoren anzogen. Hier sieht auch die PATRIZIA weiterhin interessante Investitionsmöglichkeiten, wobei auch gute Sekundärlagen vermehrt in den Fokus rücken. Dies gilt auch für die Gewerbeimmobilienmärkte in den Nordics, welche im vergangenen Jahr eine überschaubare Anzahl an Transaktionen zeigten, was zum Teil auf das knappe Angebot risikoreicher Objekte zurückzuführen ist.

Wettbewerbssituation: Aufgrund der steigenden Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen ist zu erwarten, dass dieser Markt weiter wächst. Die europaweite Regulierung der Manager (AIFMD) wird zu einer Harmonisierung und damit zu einer Gleichstellung von Fondsadministratoren führen. Wettbewerber werden daher zukünftig ihre Alleinstellungsmerkmale schärfen müssen. PATRIZIA hat vorausschauend hierauf reagiert und hat sich bereits organisatorisch und prozessual neu ausgerichtet, um eine führende Marktposition in Europa sichern zu können. Die neue Struktur erlaubt sowohl die Hebung von länderübergreifenden Synergien als auch die Optimierung von bestehenden Servicelinien. Diese Marktposition gilt es in den kommenden Jahren weiter auszubauen. Mit steigenden Assets under Management wird PATRIZIA ihre Einnahmen aus dem europaweiten Servicegeschäft sukzessive erhöhen, welches zu einer weiteren Verstetigung des operativen Geschäfts beitragen wird. Weiterhin wird PATRIZIA über ihre etablierten Investmentplattformen in Deutschland, Dänemark, Großbritannien und Irland, Frankreich sowie Luxemburg eine deutliche Erweiterung des Produktspektrums erzielen, wodurch sie zunehmend auch internationale Investoren akquirieren kann.

Im Servicesegment wird weiterhin Wettbewerb am Markt zu verzeichnen sein. Kunden legen zunehmend Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgängigen Preisen. PATRIZIA sieht sich auch hier gut positioniert.

Langfristige Investmentverträge: Die langfristigen Investmentverträge führen zu planbaren Einkommensströmen. Darüber hinaus ist es aufgrund der langfristigen Verträge sehr unwahrscheinlich im Geschäftsjahr 2014 ein Mandat zu verlieren. Überkapazitäten aufgrund etwaiger Mandatsverluste sind wegen der flexiblen Organisationsstruktur nicht erkennbar.

5.3.2 BETRIEB UND OPERATIVE TÄTIGKEIT

An- und Verkauf von Immobilien: Schwankende Preise können für uns von Vorteil sein oder uns vor unternehmerische Herausforderungen stellen – je nachdem, ob wir auf der Ankaufs- oder Verkaufsseite tätig sind. Dies betrifft Eigeninvestments, Co-Investments und das Drittgeschäft gleichermaßen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach attraktiven Immobilien hat auf der Angebotsseite zu einer Verknappung geeigneter Objekte geführt, zugleich lässt der Nachfragedruck die Preise steigen. Dementsprechend wird es zunehmend anspruchsvoller, geeignete Objekte zu angemessenen Renditen zu erwerben. Chancen für PATRIZIA ergeben sich insbesondere bei größeren Objekten, bei denen eine hohe Ankaufsgeschwindigkeit sowie eine gute Marktkennntnis gefragt sind. Ausfälle geplanter Ankaufsfees können sich negativ auf das Konzernergebnis auswirken, sofern sie nicht durch andere Einnahmen kompensiert werden. Im Verkauf – sowohl der eigenen als auch fremder Objekte – profitieren wir von der hohen Nachfrage und steigenden Preisen.

Eigen- und Fremdobjekte: Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, bewerten wir nicht als wahrscheinlich. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während der Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Verkaufspreis der Immobilie. Auch als Asset- und Property Manager für Dritte sind wir für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten – insbesondere bei Neubau-Projektentwicklungen – könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden bis hin zum Verlust von Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2014 gehen wir unverändert von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

Co-Investments: Die regelmäßige Initiierung von neuen rentablen Co-Investments bildet eine wesentliche Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Geschäftstätigkeit der PATRIZIA. Der Erfolg neuer Co-Investments ist unmittelbar von der Angebotssituation abhängig. Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu


18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

akquirieren, stellt je nach Produkt keinen limitierenden Faktor dar und wird im Gegenteil durch die derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begünstigt. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen werten wir nicht als Risiko. Die Hürde liegt im Ankauf entsprechender Einzelimmobilien oder Portfolios, die den Kriterien der PATRIZIA und der Investoren gerecht werden. Wir verweisen diesbezüglich auf die zuvor getätigten Aussagen unter »An- und Verkauf von Immobilien«.

Fonds: Chancen und Risiken aus den Immobilien-Spezialfonds resultieren vor allem aus den geplanten Gebühreneinnahmen, die wiederum vom verwalteten Vermögen, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Fondrendite abhängen. Die Einnahmen können durch die Abwertung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein verringertes Transaktionsvolumen negativ beeinflusst werden. Dies könnte dazu führen, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert oder sogar ausgesetzt werden müssen. Eine mangelnde Kundenzufriedenheit kann zu Mittelabflüssen führen und die Auflage neuer Fonds erschweren. PATRIZIA kommt zugute, dass sie breit gefächerte Bausteinfonds und verschiedene Individualfonds bedient und auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte zugreifen kann. Völlig unterschiedliche Ankaufsprofile kompensieren mögliche Engpässe in einzelnen Objektklassen. Wir gehen davon aus, dass wir das eingeworbene Eigenkapital im vorgegebenen Zeitraum investieren können und weder bei den Objekten noch bei den Preisen Abstriche machen müssen. Hierbei kommt uns zugute, dass die in den Spezialfonds gehaltenen Objekte zu mindestens 50 % mit Eigenkapital unterlegt sein müssen und Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten sind. Grundsätzlich ist für 2014 nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert werden müssen, schätzen wir aktuell als sehr gering ein. Vielmehr sehen wir die Chance, durch die Fonds-Performance und das Ansehen der PATRIZIA als seriöser Partner Neukunden zu gewinnen und geplante Fondsneuauflagen bzw. die Ausweitung bestehender Fondsprodukte zeitnah umzusetzen.

Kunden und Geschäftspartner: Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsverbindung zu Kunden und Lieferanten. Die Nichteinhaltung von Terminen und/oder eine mangelnde Qualität von Leistungen bergen Risiken für die Gesellschaft, die beispielsweise die Vermietbarkeit oder den Verkauf von Immobilien erschweren könnten. Insbesondere in der Projektentwicklung hätte eine Verzögerung der Baumaßnahmen Kosten- und Vertriebsrisiken zur Folge. Auch Miet- und daraus resultierende Forderungsausfälle könnten die Umsatz- und Ertragslage der PATRIZIA negativ beeinflussen. Zahlungsausfälle begrenzen wir mit einem aktiven Forderungsmanagement. Beeinträchtigungen über das übliche Maß hinaus sind daher unwahrscheinlich, zumal die Forderungen in der Regel im üblichen Umfang durch hinterlegte Kauttionen abgesichert sind. Beim Verkauf von Immobilien ist das Risiko eines Forderungsausfalls sehr gering, da das Eigentum erst mit Eingang des Kaufpreises auf den Erwerber übergeht. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag hätte jedoch zur Folge, dass geplante Erträge erst später realisiert werden könnten und dies kurzfristig zu negativen Planabweichungen führen könnte.

Eine Unzufriedenheit seitens der Kunden mit den von uns ausgeführten Dienstleistungen rund um die Immobilie könnte zu einer Minderung des Kundenvertrauens oder zu finanziellen Forderungen bis hin zur Stornierung von Aufträgen führen. Bei Dienstleistungsmandaten und Co-Investments besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise könnten erwartete Gebühreneinnahmen sowie die Finanzierung und Realisierung der gemeinsamen Projekte gefährden. Im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden wie Versicherungen oder Pensionskassen. Dies könnte Druck auf unsere Margen ausüben. Zur Verringerung dieses Risikos haben wir eine breit angelegte Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache ausländischer Investoren umfasst. 48% der Investoren unserer Fonds und Co-Investments sind mehrfach bei PATRIZIA investiert.

 Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Mitarbeiter unter Punkt 2.3.6

Mitarbeiter: Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA, denn unsere Geschäftstätigkeit wird mehr und mehr zum sogenannten »People Business«: Wir zählen auf Mitarbeiter, die durch ihr Fachwissen das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, Geschäftspartner und Aktionäre gewinnen und nachhaltige Geschäftsbeziehungen zum Wohle der PATRIZIA aufbauen. Gerade in der anhaltenden Wachstumsphase ist die Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA maßgebend. Um das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und die langfristige Bindung, vor allem in Schlüsselpositionen, an PATRIZIA zu stärken, führen wir eine Vielzahl von Personalentwicklungsmaßnahmen durch. Wir versuchen, Führungspositionen möglichst intern zu besetzen.

IT-Sicherheit: Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe stützen sich mittlerweile auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb oder der Sicherheit des IT-Systems hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mieter und Geschäftspartner negativ beeinflussen. Um die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen vorgenommen; zusätzlich sollen permanentes Monitoring und laufende Optimierungen Ausfälle verhindern. Zur Risikobegrenzung einerseits, aber auch zur Weiterentwicklung andererseits investieren wir erhebliche Beträge in Hard- und Software. Regelmäßige Notfallübungen – auch bei den Outsourcing-Partnern – sollen für einen möglichst reibungslosen Ablauf im Disaster-Recovery-Fall sorgen. Darüber hinaus werden die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) redundant und gespiegelt betrieben. Dieses gewährleistet in Verbindung mit der Virtualisierung von Speicher- und Serversystemen im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit – vor allem bei zentralen Geschäftsabläufen. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind rollenspezifisch Zugriffsrechte definiert. Die Passwordpolicy sorgt für die regelmäßige Änderung der Zugangskennworte und lässt nur sichere Versionen zu.

5.3.3 FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzierungsrisiken: Das Risiko, dass PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlichen Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als äußerst gering. Zum einen, weil wir nur noch in Ausnahmefällen direkte Immobilien-Eigeninvestments eingehen, zum anderen hat sich die Ertragskraft und die Liquiditätslage des Unternehmens und damit die Bonität nachhaltig und deutlich verbessert. Das derzeitige Zinsniveau ist nach wie vor historisch niedrig. Selbst steigende Zinsen würden der PATRIZIA keine Probleme bereiten, da aufgrund der hohen Abverkäufe der Verschuldungsgrad seit Jahren rückläufig ist und diese Entwicklung weiter anhält. Der PATRIZIA Eigenbestand ist auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Die Bankdarlehen werden im Zuge des vollständigen Abverkaufs unseres Immobilienportfolios bis 2015/2016 weitgehend getilgt sein. Auch die 2014 auslaufenden Kredite über 284,9 Mio. Euro werden bis zur Fälligkeit über Verkäufe nochmals abnehmen. Die Prolongationen sind bereits in Verhandlungen und werden zu einem niedrigeren Zinssatz vorzeitig abgeschlossen.

Als Alternative zu Bankkrediten haben wir 2013 zwei Schuldscheindarlehen bei einem unserer institutionellen Immobilien-Investoren aufgenommen. So können wir flexibel auf Kapitalanforderungen neuer Co-Investments reagieren.

PATRIZIA übernimmt auch für die Co-Investments und Fonds die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen von Einzelobjekten liegt bei unseren Co-Investments derzeit bei rund 30 %, die Fonds müssen per Gesetz ihre Sondervermögen zu mindestens 50% aus Eigenmitteln finanzieren. Das Volumen, das von einer einzelnen Bank bei Neufinanzierungen idealerweise darstellbar ist, liegt zwischen 15 und 40 Mio. Euro. Auch größere Portfoliofinanzierungen über 100 Mio. Euro sind für die PATRIZIA unproblematisch darstellbar.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Kreditbedingungen: Ein Teil der Bankdarlehen der PATRIZIA enthält Kreditklauseln. Das Risiko, dass PATRIZIA je nach Vereinbarungen die zugrunde liegenden Covenants verletzen könnte, sehen wir derzeit nicht. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, wobei der Zinsaufwand bei jedem Objekt von den Mieteinnahmen überdeckt wird.

Risiken aus der Fremdfinanzierung sehen wir derzeit nicht

Rating: Eine Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur besteht für PATRIZIA aufgrund der damit verbundenen Kosten derzeit noch nicht, wird aus heutiger Sicht aber bis in spätestens zwei Jahren angestrebt.

Zinsrisiken: Für unsere Bankverbindlichkeiten bestehen Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swaps und Collars. Die aktualisierte Marktwertbewertung dieser Instrumente zum Bilanzstichtag kann erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Ergebnisseitig würde eine Zinssteigerung zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der Derivate führen, bilanziell würde sich das Bewertungsergebnis aus Cash Flow Hedges im Eigenkapital verbessern. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt. Der Großteil der Sicherungsgeschäfte wurde Ende 2006/Anfang 2007 parallel zum Abschluss größerer Finanzierungsvolumina eingegangen. Der abgesicherte Einstiegszinssatz lag zum Jahresende 2013 bei durchschnittlich 4,01 % p. a. Die Zinssicherungsgeschäfte laufen überwiegend zum 31. Januar 2014 und spätestens zum 30. Juni 2014 aus. Damit wird das Finanzergebnis ab dem 2. Halbjahr 2014 nicht mehr durch Wertänderungen der Derivate und Aufwendungen für Zinssicherungen beeinflusst. Die Finanzierungskosten werden 2014 erheblich abnehmen.

Im Januar und Juni 2014 auslaufende Zinssicherungen werden das zahlungswirksame Finanzergebnis positiv beeinflussen

Liquiditätssituation: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als sehr gering: Zum 31. Dezember 2013 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 105,5 Mio. Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Zusätzlich erwarten wir gemäß der aktuellen Konzernliquiditätsplanung in einem Prognosezeitraum von einem Jahr weitere Cashüberschüsse aus dem operativen Geschäft, welche fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei.

PATRIZIA optimiert und steuert die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

Die Innenfinanzierungskraft und Schuldentilgungsfähigkeit sind sichergestellt

Schwankungen der Währungskurse: Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion angesiedelt. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden und Großbritannien, die sowohl externe Asset-Management-Mandate ausüben als auch Co-Investments auflegen. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit 6,4 Mio. Euro in fremder Währung mit einem Minderheitenanteil in den Co-Investments Plymouth Sound Holdings LP und Winnersh Holdings LP investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften einem bestimmten Währungsrisiko. Dieses Währungsrisiko ist als begrenzt anzusehen, da Dänemark und England einen engen Bezug zum Euroraum aufweisen und daher das zentrale geldmarktpolitische Ziel der Stabilität der Krone bzw. GBP zum Euro verfolgt wird.

Währungsrisiken können mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone eintreten

5.3.4 SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche Risiken: Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen: Die vom Europäischen Parlament verabschiedete Alternative Investment Fund Manager Directive – AIFMD wurde 2013 in den jeweiligen Ländern in nationales Recht umgesetzt. Von dieser neuen Direktive sind auch die Fondsprodukte der PATRIZIA betroffen. Die notwendige Herstellung der AIFMD-Konformität hat 2013 zu einmaligen Aufwendungen geführt. 2014 sind zusätzliche Einmalkosten für weitere bzw. neue ausländische Investitionsplattformen zu erwarten, die voraussichtlich nicht in dem Volumen wie im Vorjahr anfallen.

Die mit AIFMD verbundenen höheren aufsichtsrechtlichen und administrativen Anforderungen werden wiederkehrend mit höheren Aufwendungen für PATRIZIA verbunden sein, die sich negativ auf bisher erzielte Margen auswirken können. Der Antrag für die Zulassung der deutschen Kapitalverwaltungsgesellschaften wird im 1. Quartal 2014 eingereicht. Das Risiko, dass die Antragstellungen von der Aufsicht negativ beschieden werden könnten, sehen wir nicht.

Die europäische Investmentbranche wird durch die EU-weite AIFM-Richtlinie stärker reguliert

Ein zusätzliches Risiko bei unseren aufsichtsrechtlich regulierten, den jeweiligen nationalen AIFMD-Regularien betroffenen Fonds sehen wir nicht, da im Rahmen der Herstellung der AIFMD Compliance jeder Fonds auf die neue Regulierungswelt vorbereitet wird. Im Zuge dieser Vorbereitungsmaßnahmen werden u. a. auch die Anlagebedingungen angepasst. Die Gefahr einer etwaigen Non-Compliance sehen wir daher nicht.

Vertragliche Risiken: Es bestehen keine vertraglichen Risiken z. B. aus den Sozialklauseln der eingegangenen Co-Investments, da diese ausschließlich die nicht konsolidierten Tochterunternehmen betreffen. Materielle vertragliche Risiken aus den Investmentverträgen sind nicht erkennbar.

5.4 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2013 hat PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das hier erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht PATRIZIA, den genannten Risiken entgegenzuwirken und die sich ihr bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und unserer Mittelfristplanung für die wesentlichen Investments (bis zum geplanten Exit) sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

Insgesamt hat sich 2013 die Risikosituation gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert. Dazu beigetragen hat der fortschreitende Entschuldungsprozess, indem die Darlehen um 38,3% zurückgeführt wurden und die Eigenkapitalquote mit 41,9% eine komfortable Größe erreicht hat und weiter zunehmen wird. Das operative Ergebnis blieb zwar hinter der Prognose zurück, aber 80% der Erträge resultieren inzwischen aus dem gut kalkulierbaren Dienstleistungsgeschäft. Indem das Geschäftsmodell der Co-Investments von Jahr zu Jahr konkretere Formen annimmt und die daraus erwirtschafteten Beteiligungsergebnisse zunehmend das Konzernergebnis beeinflussen, ist unser Risikoprofil abermals gesunken und wird in den Folgejahren weiter abnehmen.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

6 PROGNOSEBERICHT


6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Die wirtschaftliche und monetäre Entwicklung des Euroraums hat die EZB Ende 2013 dazu veranlasst, alle verfügbaren Instrumente in Erwägung zu ziehen, um eine Preissteigerung unter, aber nahe 2% zu erreichen. Zusammen mit der letzten Leitzinssatzsenkung ist für das Euro-Währungsgebiet nach der Schrumpfung der Eurozone 2013 ein Wirtschaftswachstum von rund 1% für das laufende Jahr prognostiziert. Diese Entwicklung stützt sich u. a. auf eine erfolgreiche Umsetzung der Reformen zur Stabilisierung der Staatshaushalte und Senkung der Arbeitslosigkeit sowie eine stabile Auslandsnachfrage. Für Deutschland ist im laufenden Jahr mit einer Expansion zu rechnen, welche zum einen von der wirtschaftlichen Entwicklung finanzschwacher europäischer Staaten, zum anderen aber von den geplanten Maßnahmen der Koalitionsvereinbarung gefährdet sein könnte. Hier ist als Beispiel die Auswirkung der in Aussicht gestellten Einführung eines Mindestlohns zu nennen.

Allgemeine Geschäftsentwicklung: Die europäische Investmentbranche wird durch die EU-weite AIFM-Richtlinie stärker reguliert. Die bei PATRIZIA erforderlichen Anpassungen wurden im Laufe des Jahres 2013 vorgenommen und umfassend berücksichtigt. Das laufende Geschäft der PATRIZIA ist von der Einführung der neuen Richtlinie nicht beeinträchtigt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf Punkt 5.3.4 des Chancen- und Risikoberichts (hier: rechtliche Risiken und Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen).

Künftige Situation am deutschen Immobilienmarkt: Die makroökonomischen Rahmenbedingungen Deutschlands zusammen mit der stark angestiegenen Nachfrage nach Wohnimmobilien werden im laufenden Jahr zu Preis- und Mietsteigerungen führen. Dieser Effekt wird stärker in Agglomerationsräumen mit steigender bzw. konstanter Bevölkerungsentwicklung stattfinden als in Städten, deren Einwohnerzahlen in den letzten Jahren gesunken sind. Die Mietsteigerungspotenziale sind allerdings von der geplanten Mietpreisbremse der Bundesregierung abhängig. Der Gewerbeimmobilienmarkt profitiert ebenfalls von der starken Binnennachfrage. Für 2014 ist aufgrund der hohen Nachfrage nationaler und internationaler Investoren sowie der gestiegenen Attraktivität deutscher Gewerbeinvestments mit soliden Renditen zu rechnen.

Künftige Situation am europäischen Immobilienmarkt: Die Angebots- und Preissituation in den für PATRIZIA relevanten europäischen Immobilienmärkten haben wir im Chancen- und Risikobericht unter Punkt 5.3 dargestellt. Wir gehen davon aus, dass die dort getätigten Angaben für 2014 weiterhin gültig sind und sich der Markt nicht wesentlich ändern wird.

 Weitere Informationen auf Seite 53 f.

6.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Bis 2015 soll PATRIZIA das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein. Unser Fokus liegt auf der Erweiterung des Fonds- und Asset Managements. Dies führt zu jährlich wiederkehrenden und kalkulierbaren Erträgen. Über Co-Investments kann mit dem vorhandenen Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegt werden als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Den noch vorhandenen Immobilienbestand von rund 4.100 PATRIZIA eigenen Wohnungen wollen wir bis Ende 2015 nahezu vollständig veräußert haben, um fortan als Investment Manager und als Co-Investor zu fungieren. In Ausnahmefällen bleiben Eigeninvestments weiterhin eine Option.

Bis Ende 2015 wollen wir »das« führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein

Das verwaltete Immobilienvermögen konnte im Geschäftsjahr 2013 von 6,9 Mrd. Euro auf 11,8 Mrd. Euro ausgeweitet werden. In den nächsten zwei Jahren rechnen wir infolge entsprechender An- und Verkäufe mit einem Nettowachstum der Assets under Management von jeweils 1 Mrd. Euro. Zusätzlich werden ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro das zu betreuende Immobilienvermögen weiter erhöhen. Der Mitte Februar 2014 erfolgte Ankauf des sogenannten »Leo I« Portfolios mit Assets under Management von 1 Mrd. Euro ist bereits einer von diesen drei Portfolio-Transaktionen. Grundsätzlich erwarten wir ein stärkeres Wachstum im gewerblichen Bereich, welcher sich mittlerweile als zweites Standbein bewährt hat und fester Bestandteil der PATRIZIA Geschäftsaktivitäten ist.

Institutionelle Investoren interessieren sich für Investmentprodukte aus einer Hand

Das klare Bekenntnis als Co-Investor sowie die vollstufigen Serviceleistungen An- und Verkauf, Property-, Fonds- und Asset Management sprechen für den PATRIZIA Konzern als Investitionsplattform. Die umfassenden Investmentprodukte bedienen nahezu alle Anforderungen und liefern institutionellen Investoren individuelle Lösungen.

6.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISEN ZUR ZIELERREICHUNG 2014

6.3.1 KONZERN ALLGEMEIN

ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER GUV-POSITIONEN DES KONZERNS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2013	Ist-Werte 2013	Prognose 2014
Operatives Ergebnis	47-49 Mio. Euro	38,1 Mio. Euro	mind. 50 Mio. Euro
Eigenkapitalrendite	Steigerung mittelfristig auf 15 %	11 %	13 %
Personalaufwand	58 Mio. Euro	65,7 Mio. Euro	71-73 Mio. Euro
Materialaufwand	> 75 Mio. Euro	58,3 Mio. Euro	35-38 Mio. Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen	ca. 45 Mio. Euro	59,0 Mio. Euro	45-50 Mio. Euro

Operatives Ergebnis: Dies ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Der Ausblick für 2013 sah eine Spanne von 47-49 Mio. Euro vor. Im Dezember 2013 wurde diese Zielgröße auf 38-41 Mio. Euro reduziert. Hintergrund waren niedrigere als geplante Einnahmen verbunden mit mehreren Einmaleffekten auf der Ausgabenseite, die nur teilweise durch Zusatzgeschäfte kompensiert werden konnten. Realisiert wurden 38,1 Mio. Euro. Das Ergebnis aus Beteiligungen gewinnt zunehmend an Bedeutung und wird auch das Jahr 2014 maßgeblich prägen. Für das Jahr 2014 geht der PATRIZIA Vorstand von einem operativen Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro aus.

Eigenkapitalrendite: Im Geschäftsbericht des vergangenen Jahres erwarteten wir mittelfristig eine Eigenkapitalrendite von 15%. Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir eine Eigenkapitalrendite (bezogen auf das realisierte operative Ergebnis) von rund 13%.

Umsatz: Die Umsatzerlöse sind bei der PATRIZIA nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Die Position der Erträge aus Beteiligungen werden unterhalb des EBIT ausgewiesen und führen deshalb zur Verbesserung des Vorsteuerergebnisses (EBT) nicht jedoch zur Steigerung des Umsatzes. Dies ist der Grund warum der Umsatz seitens PATRIZIA im aktuellen Geschäftsbericht nicht prognostiziert wird.

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

Personalaufwand: Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren aus den vorgenommenen Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland sowie aus höheren Vertriebsprovisionen aufgrund von besser als erwarteten Verkäufen. Für 2014 rechnen wir damit, dass sich die Anzahl der Mitarbeiter auf Basis von Vollzeitäquivalenten nicht wesentlich erhöht. Jedoch wird die Ausbildungsquote von aktuell 6 % geringfügig steigen. Es ist zu beachten, dass die Auszubildenden im Ausweis der VZÄ enthalten sind. Die Ausweitung der Auslandsaktivitäten wird noch neue Stellen schaffen. Die im Laufe 2013 erfolgten Neueinstellungen wirken sich 2014 erstmals ganzjährig auf den Personalaufwand aus. Insgesamt rechnen wir mit 71–73 Mio. Euro.

Materialaufwand: Dass der Materialaufwand 2013 hinter dem Planwert zurückblieb, ist der Verzögerung zweier Projektentwicklungen in das laufende Jahr 2014 geschuldet. Die Position enthält im Wesentlichen Neubaukosten für die PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt, Köln und Hamburg sowie Aufwendungen für Renovierung und Instandhaltung des Eigenbestands. Wir erwarten für 2014 einen Aufwand zwischen 35–38 Mio. Euro, der überwiegend aktivierungsfähig ist.

Sonstige betriebliche Aufwendungen: Ein Großteil der höheren Aufwendungen im Geschäftsjahr 2013 entfällt auf die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Weitere Kosten entstanden durch die Integration der Tamar Capital Group. Auch Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit durchgeführten Transaktionen, welche an die Investmentvehikel weiterbelastet wurden, sowie »Broken Deal Costs« für nicht zustande gekommene Transaktionen sind in dieser Position enthalten. Des Weiteren sind Aufwendungen für die Umsetzung der AIFMD sowie Kosten in Verbindung mit der Umorganisation enthalten. 2014 belaufen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf voraussichtlich 45–50 Mio. Euro.

□ Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind unter Punkt 2.3.6 aufgeführt

6.3.2 EIGENINVESTMENTS

ENTWICKLUNG DER EIGENINVESTMENTS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2013	Ist-Werte 2013	Prognose 2014
Verkäufe Eigenbestand	ca. 1.800 Einheiten	1.714 Einheiten	ca. 1.800 Einheiten
Mieterlöse	Kontinuierlicher Rückgang	30,7 Mio. Euro	rund 20 Mio. Euro
Projektentwicklung VERO	Fertigstellung der 6 Stadtvillen	Insolvenz eines Vertragspartners verhindert Übergabe	Fertigstellung mit Ergebnisbeitrag von 5–6 Mio. Euro

Verkäufe Eigenbestand: 2013 wurden 1.714 Einheiten veräußert. Das eigene Portfolio mit derzeit 4.100 Einheiten soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah abverkauft. Als jährlicher Richtwert ist der Verkauf von rund 1.800 Einheiten vorgesehen. Dabei erwarten wir, dass etwa 30 % der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70 % über Blockverkäufe mit jeweils einem Aufschlag von rund 20 % zum Buchwert realisiert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass Verkäufe aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis in der Regel mit niedrigeren Margen zu Buche schlagen als Immobilienverkäufe aus dem Vorratsvermögen. Die für 2014 geplanten Verkäufe entstammen mehrheitlich dem langfristigen Vermögen.

Mieterlöse: Mit zunehmendem Abverkauf der eigenen Objekte reduzieren sich die Mieterlöse stetig. Als Folge der im Gesamtjahr 2013 erfolgten und für 2014 geplanten Verkäufe erwarten wir im Geschäftsjahr 2014 noch Mieterlöse von rund 20 Mio. Euro.

Projektentwicklungen: Die Insolvenz eines Vertragspartners für ein wichtiges Gewerk bei unserem Neubauprojekt in Frankfurt hatte zur Folge, dass die für das 4. Quartal 2013 vorgesehene Fertigstellung der sechs Stadtvillen VERO sich nun ins 1. Halbjahr 2014 verschiebt. Der erwartete Ergebnisbeitrag liegt bei 5-6 Mio. Euro.

6.3.3 CO-INVESTMENTS

Südewo: Die jährliche Vorabgewinnausschüttung beläuft sich auf 7,3 Mio. Euro. 2013 konnten wir neben der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 1,7 Mio. Euro auch Erfolgsprämien in Höhe von 8,6 Mio. Euro vereinnahmen. Im Geschäftsjahr 2014 erwarten wir geringere erfolgsabhängige Einnahmen, da der Wert des Jahres 2013 sich aus den beiden Geschäftsjahren 2012 und 2013 zusammensetzt.

GBW AG: Die Vorabgewinnausschüttung betrug 2013 anteilig 5,6 Mio. Euro und wird im Folgejahr erstmals ganzjährig zu Buche schlagen. Dadurch, dass im ersten Jahr des Investments umfassende wertsteigernde Maßnahmen umgesetzt werden konnten, übertrafen sowohl die Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 4,2 Mio. Euro als auch die Performance Fee in Höhe von 4,6 Mio. Euro den Business Plan.

Weitere Co-Investments: Bei allen weiteren Co-Investments erhalten wir neben Gebühren für Management Services auch die Ausschüttung auf das investierte anteilige Eigenkapital. Bei den 2013 aufgelegten Co-Investments stellt sich erstmals der Ganzjahreseffekt der höheren Assets under Management ein. Bei neuen Co-Investments wird die Ankaufsgebühr positiv zu Buche schlagen.

6.3.4 DRITTGESCHÄFT

PATRIZIA rechnet mit einem steigenden Interesse institutioneller Investoren an Immobilien-Spezialfonds. Beispielsweise hat die PATRIZIA GewerbeInvest KAG den Kundenstamm der Sparkassen zum Jahresende von 42 auf 74 ausgeweitet. Über die Fonds der beiden Kapitalanlagegesellschaften wollen wir im Geschäftsjahr 2014 rund 1 Mrd. Euro für unsere Anleger investieren. Wir sind zuversichtlich, über die bestehenden Eigenkapitalzusagen von derzeit 1,1 Mrd. Euro hinaus frisches Kapital einzuwerben. Die Kapitalanlagegesellschaften erwirtschaften neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch Portfoliobereinigungen.

6.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich zum 31. Dezember 2013 auf 399 Mio. Euro (322 Mio. Euro Bankdarlehen sowie 77 Mio. Euro Schuldscheindarlehen). Zu beachten ist jedoch, dass der wirtschaftliche Übergang und/oder die vollständige Kaufpreiszahlung und die damit verbundene anteilige Darlehensrückführung von im 4. Quartal 2013 beurkundeten Blockverkäufen mit einem Volumen von 42,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014 erfolgt, sodass die Verschuldung Anfang Februar 2014 unter 350 Mio. Euro fiel. Bis Ende 2015, wenn das PATRIZIA Portfolio nahezu abverkauft sein wird, sollten wir beinahe schuldenfrei sein. Zum 31. Januar 2014 ist ein Großteil der Zinssicherungen ausgelaufen. Beim derzeitigen Zinsniveau fallen dadurch deutlich geringere Aufwendungen für Zinssicherungen an, was das Finanzergebnis entlastet. Wenn zum 30. Juni 2014 auch die letzten Zinssicherungsinstrumente auslaufen, wird der Finanzaufwand weiter sinken. Mit Rückführung der Darlehen wird die Eigenkapitalquote kontinuierlich steigen; bis Ende 2015 erwarten wir mindestens 80%. Zum 31. Dezember 2013 betrug diese 41,9% und erreichte damit annähernd die prognostizierte Zielgröße von 45%. Weiterhin gehen wir davon aus, dass eine Steuerquote von 15% in den nächsten ein bis zwei Jahren nicht überschritten wird.

Die Beteiligungsübersicht finden Sie auf Seite 37

18	Grundlagen des Konzerns
20	Wirtschaftsbericht
45	Weitere Angaben
50	Nachtragsbericht
50	Entwicklung der Risiken und Chancen
59	Prognosebericht

6.5 DIVIDENDENPOLITIK

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 89,9 Mio. Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und anstelle einer Bardividende über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre auszugeben. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Bereits in den beiden Vorjahren hat PATRIZIA eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Umfang von 10% durchgeführt. Beide Male war ein Verwässerungseffekt nur kurzfristig zu beobachten und wurde durch die positive Kursentwicklung mehr als ausgeglichen. Auch für 2014 gehen wir davon aus, dass eine mögliche Verwässerung wegen der zu erwartenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung der PATRIZIA nur von kurzer Dauer sein wird. Die einbehaltenen liquiden Mittel sollen zur Beteiligung an Co-Investments eingesetzt werden und zum nachhaltigen Wachstum der PATRIZIA beitragen. Für das laufende Geschäftsjahr schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments aus.

Erneut »Gratisaktien« im Verhältnis 10:1 anstelle einer Bardividende für das Geschäftsjahr 2013

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 27. Juni 2014 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 6.307.730 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Gesamteigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 63.077.300 Euro auf dann 69.385.030 Euro, eingeteilt in 69.385.030 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2014 an gewinnberechtigt.

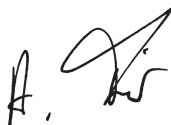
6.6 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2014

Der Ausblick für 2014 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 14. März 2014



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

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.

-
- | Steigerung der Mitarbeiter im Konzern um 22 %
 - | Management Services verantworten inzwischen 80 % des operativen Ergebnisses nach noch 52 % im Vorjahr
 - | Eigenkapitalquote steigt um 6,5 Prozentpunkte
 - | Der Eigenbestand wird bis Ende 2015 weitestgehend veräußert sein
-

- 66 Bilanz
- 68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 69 Gesamtergebnisrechnung
- 70 Kapitalflussrechnung
- 71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Konzernabschluss

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2013	31.12.2012
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	41.904	43.259
Software	4.1.3	8.698	7.553
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	229.717	374.104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	4.765	3.479
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	18.295	15.810
Beteiligungen	4.1.7	80.074	18.407
Ausleihungen	4.1.8	5.814	0
Langfristige Steueransprüche	4.2	159	201
Summe langfristiges Vermögen		390.036	463.423
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	309.203	345.920
Wertpapiere		96	60
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	5.582	5.380
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	82.262	98.635
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	105.536	38.135
Summe kurzfristiges Vermögen		502.679	488.130
BILANZSUMME		892.715	951.553

66 Bilanz
68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
69 Gesamtergebnisrechnung
70 Kapitalflussrechnung
71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2013	31.12.2012
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	63.077	57.343
Kapitalrücklage	5.1.2	204.897	210.644
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	1.398	1.556
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-31	-469
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	500	0
Konzernbilanzgewinn		104.135	66.808
Summe Eigenkapital		374.481	336.387
B. Schulden			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	22.933	23.242
Langfristige Finanzderivate	4.4	0	16.363
Pensionsverpflichtungen	5.4	534	388
Langfristige Bankdarlehen	5.2	0	302.004
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	80.849	3.417
Summe langfristige Schulden		104.316	345.414
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	321.634	219.050
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	2.819	6.069
Sonstige Rückstellungen	5.6	1.719	1.479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.7	75.759	28.750
Steuerschulden	5.8	11.987	14.404
Summe kurzfristige Schulden		413.918	269.752
BILANZSUMME		892.715	951.553

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Konzernanhang	2013	2012
Umsatzerlöse	6.1	217.398	229.238
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	19.133	16.916
Bestandsveränderungen	6.2	-36.717	-61.609
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	8.064	11.566
Gesamtleistung		207.878	196.111
Materialaufwand	6.4	-58.314	-54.020
Personalaufwand	6.5	-65.733	-47.561
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	17	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-58.992	-45.268
EBITDA		24.856	49.280
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.6	-6.107	-4.541
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)		18.749	44.739
Erträge aus Beteiligungen	6.8	32.122	6.557
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	658	455
Finanzerträge	6.9	20.520	11.727
Finanzaufwendungen	6.9	-32.424	-34.857
Währungsergebnis	2.5/6.9	-26	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		39.599	28.621
Ertragsteuern	6.10	-2.431	-3.166
Konzernjahresüberschuss		37.168	25.455
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	6.11	0,59	0,40
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		37.327	25.462
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-159	-7
		37.168	25.455

66 Bilanz
68 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
69 Gesamtergebnisrechnung
70 Kapitalflussrechnung
71 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	2013	2012
Konzernjahresüberschuss	37.168	25.455
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	500	0
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	276
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	438	586
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	38.106	26.317
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	38.265	26.324
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-159	-7
	38.106	26.317

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	2013	2012
Konzernergebnis nach Steuern	37.168	25.455
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	2.431	3.166
Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	32.424	34.857
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-1.653	-1.025
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.107	4.541
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17	-18
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-19.133	-16.916
Veränderung der latenten Steuern	-377	-2.520
Veränderung Pensionsverpflichtungen	146	17
Nicht liquidittswirksames Ergebnis aus der Derivatebewertung	-19.525	-10.316
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	53.394	23.405
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	124.023	9.391
Gezahlte Zinsen	-30.567	-32.739
Erhaltene Zinsen	477	170
Ertragsteuerzahlungen	-5.110	-4.613
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	179.788	32.855
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7.183	-5.563
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	169.428	178.325
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-5.891	-3.174
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-61.676	-15.273
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-1.818	-8.560
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-5.814	0
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	87.046	145.755
Darlehensaufnahmen	93.314	25.940
Darlehensstilgungen	-292.734	-198.238
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-13	-5
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-199.433	-172.303
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	67.401	6.307
Finanzmittelfonds 01.01.	38.135	31.828
Finanzmittelfonds 31.12.	105.536	38.135

66	Bilanz
68	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
69	Gesamtergebnisrechnung
70	Kapitalflussrechnung
71	Eigenkapitalveränderungsrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2013 BIS 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Währungsumrechnung	Konzerngewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nichtkontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2012	52.130	215.862	-1.331	505	0	41.346	308.512	1.563	310.075
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			862				862		862
Ausgabe von Gratisaktien	5.213	-5.213							
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-5					-5		-5
Periodenergebnis						25.462	25.462	-7	25.455
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			862				26.324	-7	26.317
Stand 31.12.2012	57.343	210.644	-469	505	0	66.808	334.831	1.556	336.387
Stand 01.01.2013	57.343	210.644	-469	505	0	66.808	334.831	1.556	336.387
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			438		500		938		938
Ausgabe von Gratisaktien	5.734	-5.734							
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-13					-13		-13
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter								1	1
Periodenergebnis						37.327	37.327	-159	37.168
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			438				38.265	-159	38.106
STAND 31.12.2013	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481

74	IFRS-Konzernanhang
126	Anlage zum Konzernanhang
128	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
129	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Konzernanhang

	IFRS-Konzernanhang
74	Allgemeine Angaben
74	1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
77	2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
82	3. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
93	4. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
100	5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
108	6. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
112	7. Segmentberichterstattung
119	8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
119	9. Sonstige Erläuterungen
125	10. Erklärung des Vorstands
126	Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes
128	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
129	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2013

ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 11,8 Mrd. Euro, größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten »Endorsement-Prozesses« bernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses waren die folgenden Standards und Interpretationen veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

- I IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- I IFRIC 20 – »Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009–2011 (Änderungen in IAS 12 – »Sachanlagen« und IAS 32 – »Finanzinstrumente: Darstellung«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses erstmalig in der geänderten Version anzuwenden:

- I Änderung von IAS 1 – »Darstellung des Abschlusses« (Änderung im Hinblick auf die Darstellung des sonstigen Gesamtergebnisses; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen)
- I Änderung von IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer« (umfassende Überarbeitung des Standards; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)
- I Änderung von IFRS 1 – »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards« (Änderungen im Hinblick auf Darlehen der öffentlichen Hand; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

- I Änderung von IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« (Aufnahme der Angabepflicht von Informationen zu Saldierungsrechten und damit in Beziehung stehender Vereinbarungen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen)

Aus den ab dem laufenden Geschäftsjahr neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden:

- I IFRS 9 – »Finanzinstrumente« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRS 10 – »Konzernabschlüsse« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I IFRS 14 – »Regulatorische Abgrenzungsposten« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012 (Änderungen in IFRS 2 – »anteilsbasierte Vergütungen«, IFRS 3 – »Unternehmenszusammenschlüsse«, IFRS 8 – »Geschäftssegmente«, IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts«, IAS 16 – »Sachanlagen«, IAS 24 – »Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen« und IAS 38 – »Immaterielle Vermögenswerte«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013 (Änderungen in IFRS 1 – »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards«, IFRS 3 – »Unternehmenszusammenschlüsse«, IFRS 13 – »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« und IAS 40 – »Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I IFRIC 21 – »Abgaben« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden:

- I Änderung von IAS 27 – »Separate Abschlüsse« (Eliminierung der Konsolidierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I Änderung von IAS 28 – »Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures« (Aufnahme von Regelungen zur Bilanzierung von Joint Ventures; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung erst für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)

- I Änderung von IAS 32 – »Finanzinstrumente: Darstellung« (Ergänzungen aufgrund von Anwendungsproblemen im Hinblick auf die Voraussetzungen für eine Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I Änderung von IFRS 9 – »Finanzinstrumente« und IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« (Änderungen zum verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderung von IFRS 9 – »Finanzinstrumente«, IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben« und IAS 39 – »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« (Ergänzungen hinsichtlich der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderung IAS 39 – »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung« (Ergänzungen hinsichtlich der Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I Änderungen an IFRS 10 – »Konzernabschlüsse«, IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« und IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (Klarstellungen zu bestimmten Übergangsvorschriften bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend)
- I Änderungen an IFRS 10 – »Konzernabschlüsse«, IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« und IAS 27 – »Separate Abschlüsse« (Einführung einer Ausnahme von der Pflicht zur Konsolidierung von Tochterunternehmen für Investmentgesellschaften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I Änderung an IAS 36 – »Wertminderung von Vermögenswerten« (Korrektur hinsichtlich bestimmter Anhangsangaben, resultierend aus der Verabschiedung von IFRS 13; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I Änderung an IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer« (Änderung in Bezug auf Beiträge von Arbeitnehmern oder dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)

Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung des IFRS 9 kann noch keine Einschätzung vorgenommen werden, da derzeit noch detaillierte Analysen durchgeführt werden. Von den übrigen genannten Standards erwarten wir keine signifikanten Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

2 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.1 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. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die PATRIZIA Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Sämtliche der in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogenen Unternehmen ergeben sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang). Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH – jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochterunternehmens erfüllen, da hinsichtlich der Einflussnahme auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik zwei oder mehr Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung durch vertragliche Vereinbarung gebunden sind. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode im Konzern abgebildet.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 65 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.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN**Erwerb der Tamar Capital Group Ltd. (umfirmiert in PATRIZIA UK Ltd.)**

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

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

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

Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

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

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

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Im Rahmen des Erwerbes der TAMAR Gruppe wurde ein Badwill in Höhe von 933 TEUR realisiert, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Dieser Badwill ergibt sich als der Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und erworbenem Nettovermögen bewertet zum beizulegenden Zeitwert. Ursächlich für den realisierten Badwill war der bezahlte Kaufpreis, der letztlich das Ergebnis aus den geführten Kaufvertragsverhandlungen darstellt.

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

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

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

Die Erlöse der erworbenen Tamar Gruppe betragen für den Zeitraum ab Erwerbszeitpunkt anteilig 3.554 TEUR. Die Unternehmensgruppe steuerte damit einen Verlust in Höhe von 1.400 TEUR zum Konzernergebnis bei.

Unter der Annahme eines Erwerbszeitpunktes zum Beginn des Geschäftsjahres, erwirtschaftete die Tamar Gruppe Umsatzerlöse von 4.482 TEUR und damit einen Verlust in Höhe von 1.779 TEUR.

Gegenleistung

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

in TEUR	
Cash-Zahlung	264
Verbindlichkeit aus bedingter Gegenleistung	331
GESAMTE GEGENLEISTUNG	595

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

Die Transaktionskosten in Höhe von 326 TEUR wurden als Aufwand verbucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Weitere Angaben zum Unternehmenserwerb

Mit dem Erwerb der Tamar Capital Group Limited, London (umfirmiert in PATRIZIA UK Ltd.), wurden nachfolgende Gesellschaften zusätzlich in den Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG aufgenommen:

- | Tamar Capital Partners Limited, Swindon (umfirmiert in PATRIZIA Capital Partners Ltd.)
- | Tamar Capital Partners GmbH, Berlin (verschmolzen auf die PATRIZIA Deutschland GmbH)
- | Tamar Capital France Limited, Edinburgh
- | Tamar Capital Partners S.A.S., Paris (umfirmiert in PATRIZIA France S.A.S.)
- | Tamar Financial Services Limited, Edinburgh (umfirmiert in PATRIZIA Financial Services Ltd.)
- | Tamar Asset Management Limited, Edinburgh (umfirmiert in PATRIZIA Asset Management Ltd.)

Weitere Unternehmensgründungen

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

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 12. März 2013 die PATRIZIA Investment Management SCS, Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 639 GBP. Zweck der Gesellschaft ist das Beteiligen an nicht börsennotierten Gesellschaften sowie von Verbriefungen jeder Art, ebenso wie die Verwaltung, Kontrolle und Entwicklung solcher Investitionen mit dem Hauptziel der indirekten Investition in Immobilien sowie deren Verwaltung.

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

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

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Luxembourg S.à r.l. hat am 10. Juli 2013 die SENECA TopCo S.à r.l., Luxemburg, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12,5 TEUR. Zweck der Gesellschaft ist das Kaufen und Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften, Gewähren von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften sowie der Kauf und die Entwicklung von Immobilien.

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

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Nordics A/S hat am 17. Dezember 2013 die PATRIZIA Fund Management A/S, Kopenhagen, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 500.000 DKK. Zweck der Gesellschaft ist die Initiierung, Administration und das Management von Vehikeln.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

2.2 KAPITALKONSOLIDIERUNG MITTELS DER VOLLKONSOLIDIERUNG

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilsenerwerb an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung über das Reinvermögen und die Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Dem Erwerb direkt zurechenbare Nebenkosten werden seit dem 1. Januar 2010 sofort aufwandswirksam erfasst. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am Neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grundsätzlich ist das Neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf nicht-kontrollierende Gesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die nicht-kontrollierenden Gesellschafter entfallende Verlust einer Periode deren in der Konzernbilanz auszuweisenden Anteil, so wird dieser gegen die Mehrheitsbeteiligung am Konzerneigenkapital verrechnet.

2.3 EINBEZIEHUNG GEMEINSCHAFTLICHER UND ASSOZIIERTER UNTERNEHMEN MITTELS DER EQUITY-METHODE

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity-bewerteten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen. Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren ist. Im Rahmen der Erstkonsolidierung werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill behandelt. Im Rahmen der Folgekonsolidierung wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG UND ZWISCHENERGEBNISELIMINIERUNG

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwhrungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nichtmonetre Posten, die zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Die Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochtergesellschaften, deren funktionale Währung nicht Euro und somit nicht der Konzern – Darstellungswhrung entspricht, erfolgt mit der modifizierten Stichtagsmethode. Danach werden Vermögenswerte und Schulden zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Erträge und Aufwendungen sind zum Wechselkurs am Tag des Geschäftsvorfalles umzurechnen. Die sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

3 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

3.1 FIRMENWERT

Der aus einem Unternehmenszusammenschluss resultierende Geschäfts- oder Firmenwert wird zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen, sofern erforderlich, bilanziert und gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Für Zwecke der Prüfung möglicher Wertminderungen wird der Geschäfts- oder Firmenwert auf jede der Zahlungsmittel generierenden Einheiten des Konzerns aufgeteilt, bei denen zu erwarten ist, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Die Zahlungsmittel generierenden Einheiten, welchen ein Teil des Geschäfts- oder Firmenwerts zugeteilt wurde, werden jährlich auf Wertminderungen überprüft. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, wird diese häufiger evaluiert. Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner ist als der Buchwert der Einheit, wird der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert eines jeglichen der Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts und dann anteilig den anderen Vermögenswerten auf Basis der Buchwerte eines jeden Vermögenswerts innerhalb der Einheit zugeordnet.

3.2 SOFTWARE

Software wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit Ablauf der Nutzungsdauer bzw. mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis zehn Jahre abgeschrieben.

3.3 VERWALTERVERTRÄGE

Verwalterverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der heutigen PATRIZIA Gewerbe-Invest Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie solche, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der heutigen PATRIZIA UK Ltd. erworben wurden, werden gesondert vom Geschäfts- oder Firmenwert erfasst und im Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

In den Folgeperioden werden diese Verwalterverträge genauso wie einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Der Abschreibungszeitraum für die Verwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Vorhinein nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

3.4 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßiger und ggf. außerplanmäßiger Abschreibung sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis dreizehn Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

3.5 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Im Falle, dass der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist, erfolgt eine Wertaufholung. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Bilanzstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

3.6 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTY)

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. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verwendung, die der höchsten und besten Verwendung entspricht. Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Das angewandte Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Fair Value nach IAS 40.38 ff. basiert auf einem hypothetischen Transaktionspreis, dem wahrscheinlichsten Betrag, zu dem das Wirtschaftsgut zwischen sachverständigen und vertragswilligen sowie voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert.

Bei der Ermittlung dieses fiktiven Marktwerts werden innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zwei Teilportfolien getrennt voneinander bewertet.

Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2013 erfolgreich fortgeführt und erweitert. Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Kufertypen, sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Aufgrund der qualitativen Ausgestaltung ist die Bewertung daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Entry Prices im Sinne des IFRS 13; demnach ist in diesem Fall kein Abzug von erwerberseitigen Transaktionskosten erforderlich.

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 49.592 m² mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.858 Euro je m² zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m² ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m² um 100 Euro, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 4.959 TEUR wider).

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die nicht zur Privatisierung vorgesehenen sind, basiert auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (International Valuation Standard, Concepts/Principles No. 9.2.1.3 – Income Capitalisation Approach; RICS Valuation Standards PS 3.3 – Market Value) auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeberschssen nach der Investment-Methode (Core Value und Topslice) – (IAS 40.46 (c)).

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die der Investment Methode zugrundeliegende Systematik betrachtet abweichend vom Ertragswertverfahren nach ImmoWertV keinen separaten Wert des Grund und Bodens.

Die Marktmiete wird um nicht umlagefähige Kosten des Vermieters gemindert und als ewige Rente mit dem für das jeweilige Objekt ermittelten Zins kapitalisiert. Nicht auf den Mieter umlegbare Kosten wie Mietausfallwagnis, Management, Instandhaltungskosten und ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten wurden objektspezifisch ebenso von den Rohertträgen der Mietprognose in Abzug gebracht wie geschätzte Kosten für Modernisierung und Wiedervermietung. Der hier entstehende Wert wird Core Value genannt.

Die Differenz zwischen der Marktmiete und der eingehenden Miete wird während der (bei Wohnimmobilien angenommenen) verbleibenden Restmietlaufzeit, in diesem Fall bis zu 5 Jahren, kapitalisiert. Hierbei werden noch Kosten die vom Mieter getragen werden, ebenso wie ein Risikoabschlag berücksichtigt. Der dadurch entstandene Wert wird Topslice genannt.

Der Market Value entsteht durch die Addition des Core Value mit dem Topslice, der im Fall, dass die Marktmiete höher als die eingehende Miete ist, negativ ausfällt. Weiterhin werden die Kosten für Vermietung, Instandhaltung und Renovierung abgezogen. Die Summe ergibt den Market Value der Immobilie.

Bei der Bewertung wurden objektspezifische Leerstandsquoten zwischen 0% und 17% angenommen, die im Wesentlichen Einfluss auf die angenommene verbleibende Vertragslaufzeit haben. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 7–10 Euro p. a./m² Wohnfläche und durchschnittlich 15–20 Euro p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 1,95–4,82% der Mieteinnahmen sowie das Mietausfallwagnis mit 2% der Mieteinnahmen angesetzt. Die verwendeten Kapitalisierungszinssätze beliefen sich zwischen 4,5–6,25%.

Bei den im Rahmen des Core Value und Topslice Verfahrens verwendeten Inputfaktoren handelt es sich im Wesentlichen, mit Ausnahme der in die Bewertung einfließenden Marktmiete (Stufe 2 der Bewertungshierarchie), um unternehmensspezifische, nicht am Markt beobachtbare Bewertungsparameter (Stufe 3 der Bewertungshierarchie). Die Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13, insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.

In der folgenden Übersicht werden die Sensitivitäten für die bedeutendsten Inputfaktoren mit Einfluss auf den Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien quantifiziert:

Inputfaktoren	Einheit	Veränderung	Sensitivität in Mio. Euro
Marktmiete	in %	+/-5	+7,0/-6,8
Kapitalisierungszinssatz	in %	+/-5 Basispunkte	-5,9/+6,7

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

3.7 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS stellt für die PATRIZIA ein assoziiertes Unternehmen dar. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20–50%). Diese werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen bzw. vermindern den Beteiligungsbuchwert des assoziierten Unternehmens. Entsprechen oder übersteigen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines assoziierten Unternehmens den Wert des Anteils an diesem Unternehmen, werden keine weiteren Verlustanteile erfasst, es sei denn, PATRIZIA ist Verpflichtungen eingegangen oder hat Zahlungen für das assoziierte Unternehmen geleistet.

Der Anteil an einem assoziierten Unternehmen ist der Buchwert der Beteiligung, zuzüglich sämtlicher langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition des Eigentümers in das assoziierte Unternehmen zuzuordnen sind. PATRIZIA überprüft an jedem Bilanzstichtag, ob es objektive Hinweise auf eine Wertminderung des Anteils an dem assoziierten Unternehmen gibt. Sind solche Hinweise vorhanden, ermittelt PATRIZIA den Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des assoziierten Unternehmens. Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das assoziierte Unternehmen werden jegliche verbleibende Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des assoziierten Unternehmens und dem beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam erfasst.

3.8 VORRÄTE

In der Position »Vorräte« werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf 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 Renovierungsttigkeiten. 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 (z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer/vorhergesehener Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder

der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

3.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- | bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte,
- | Kredite und Forderungen,
- | finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind,
- | zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn das Unternehmen Partei eines Vertrags über diesen Vermögenswert ist. Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten, bei denen zwischen Eingehen der Verpflichtung und deren Erfüllung nur ein kurzer, marktüblicher Zeitraum liegt, werden generell zum Handelstag bilanziert. Dies gilt sinngemäß auch für marktübliche Verkäufe.

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Als »Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind« sind Derivate eingestuft, die nicht als Sicherungsinstrument designed sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind.

Solche Finanzinstrumente sind zu unterteilen in Stufe 1 bis 3 je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- | Stufe-1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- | Stufe-2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), entweder direkt abgeleitet (d. h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d. h. abgeleitet aus Preisen).
- | Stufe-3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nichtbeobachtbare Parameter, Annahmen).

Der beizulegende Zeitwert der Derivate wird von externen Banken ermittelt. Die Bewertung ist auf Stufe 2 einzuordnen.

In der Kategorie »**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**« werden Beteiligungen eingestuft, die mit Halteabsicht eingegangen wurden. Diese werden zu Anschaffungskosten bewertet, da sich ein Fair Value aufgrund eines fehlenden aktiven Marktes nur durch konkrete Verkaufsverhandlungen bestimmen ließe. Eine Veräußerungsabsicht besteht für diese Instrumente derzeit nicht. Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt. Bei als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein »signifikanter« oder »anhaltender« Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen.

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar en Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden**, eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash Flows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswerts darf jedoch die Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

3.10 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

3.11 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Verzinsliche Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

3.12 AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Ein **finanzieller Vermögenswert** (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die Voraussetzungen des IAS 39 erfüllt sind.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

3.13 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der Konzern verwendet die derivativen Finanzinstrumente Zinssatz-Swaps und -Collars, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Sicherungsinstrumente der PATRIZIA Gruppe werden für die bilanzielle Behandlung als Absicherung von Cash Flows eingestuft, da es sich um eine Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cash Flows handelt, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Schuld verbundenen Risiko zugeordnet werden kann.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehungen als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments bei der Kompensation von Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows des gesicherten Grundgeschäfts. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Sicherungsgeschäfte zur Absicherung von Cash Flows (Cash Flow Hedges), die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.

3.14 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der »Projected-Unit-Credit-Methode« (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Die Pensionsverpflichtungen in der Bilanz ermitteln sich aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung am Bilanzstichtag. Der Konzern erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für die leistungsorientierten Pensionspläne in der Berichtsperiode, in der diese anfallen, erfolgswirksam. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

3.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich kumulativ eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dessen Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und dessen Wert verlässlich schätzbar sein muss. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges. Bei wesentlichen Zinswirkungen werden die Rückstellungen abgezinst.

3.16 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

3.17 STEUERN

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und -gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

3.18 FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

3.19 ERTRAGSREALISIERUNG

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung beim Verkauf von Immobilien ist die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Dienstleistungsbereich erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

3.20 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- I Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien,
- I Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position »Vorräte« ausgewiesenen Immobilien,
- I Ansatz und Bewertung von Rückstellungen,
- I Bewertung risikobehafteter Forderungen,
- I Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern.

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindern.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück inwohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

4 ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

4.1 LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

4.1.1 GESCHÄFTS- UND FIRKENWERT

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	610	0	610	610	0	610
Zugänge	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	610	0	610	610	0	610

Der Geschäfts- und Firmenwert mit einem Buchwert von 610 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR) resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA Gewerbelnvest Kapitalanlagegesellschaft mbH. Die Gesellschaft wurde als Zahlungsmittel generierende Einheit identifiziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstrom-Prognosen aus vom Vorstand bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von sieben Jahren und einem Abzinsungssatz von 7,08% p. a. (Vorjahr: 10,0% p. a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem siebten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 1% p. a. (Vorjahr: 2% p. a.) extrapoliert. Der Vorstand ist der Ansicht, dass keine vernünftigerweise denkbare Veränderung der Grundannahmen, auf denen die Bestimmung des erzielbaren Betrags basiert, dazu führen würde, dass der kumulierte Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit deren kumulierten erzielbaren Betrag übersteigt.

4.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen ¹	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	47.195	3.936	43.259	47.195	1.968	45.227
Zugänge	1.232	2.587	0	0	1.968	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	48.427	6.523	41.904	47.195	3.936	43.259

¹ Die Abweichung zur in der GuV gebuchten Abschreibung 2013 resultiert aus Währungsumrechnungen

In den immateriellen Vermögenswerten sind mit 41.290 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge sowie mit 614 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA UK Ltd. (vormals Tamar Capital Group Ltd.) aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge enthalten. Die stillen Reserven werden aktuell mit planmäßig 2.452 TEUR p. a. abgeschrieben. Eine Überprüfung des Fair Value hat einen zusätzlichen Abwertungsbedarf in Höhe von 135 TEUR ergeben.

4.1.3 SOFTWARE

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	10.403	2.850	7.553	6.706	1.426	5.280
Zugänge	2.938	1.793	0	4.332	1.455	0
Abgänge	0	0	0	-635	-31	0
Stand 31.12.	13.341	4.643	8.698	10.403	2.850	7.553

4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013	2012
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value		
Stand 01.01.	374.104	532.321
Zugang Vermögenswerte	5.891	3.174
Abgang Vermögenswerte	-150.295	-161.409
Positive Marktwertänderungen	16.893	7.385
Negative Marktwertänderungen	-16.876	-7.367
Stand 31.12.	229.717	374.104

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt elf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Berlin, Hannover, Dresden, München und Potsdam verkauft.

Im Geschäftsjahr wurde ein Objekt in Höhe von 19.282 TEUR von der Bewertung nach Investment Methode in die Vergleichswertbewertung überführt, da sich durch die vorliegenden Vergleichspreise aus bereits getätigten Abverkäufen einzelner Einheiten beobachtbare Inputfaktoren ableiten lassen.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 1.768 EUR (Vorjahr: 1.857 EUR) pro m² bzw. ein Multiplikator von 15 (Vorjahr: 17) bezogen auf die Sollmiete zum 31. Dezember 2013.

Der Fair Value der verpfändeten Investment Property beträgt 229.717 TEUR (Vorjahr: 374.104 TEUR).

4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	7.617	4.138	3.479	6.728	3.966	2.762
Zugänge	3.134	1.728	0	2.037	1.118	0
Abgänge	-601	-481	0	-1.148	-946	0
Stand 31.12.	10.150	5.385	4.765	7.617	4.138	3.479

4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
Stand 01.01.	15.379	431	15.810	6.818	-9	6.809
Zugänge	1.827	658	0	8.561	440	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	17.206	1.089	18.295	15.379	431	15.810

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet im Wesentlichen die 9,09%ige (Vorjahr: 9,09%) Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS. Die folgende Übersicht zeigt die Eckdaten zu dem at-equity bilanzierten assoziierten Unternehmen. Die Werte beziehen sich nicht auf die auf den PATRIZIA Konzern entfallenden Anteile, sondern beziehen sich auf das gesamte Unternehmen.

in TEUR	2013	2012
Gesamtvermögen	660.779	433.798
Gesamtverbindlichkeiten	357.301	191.528
Umsatzerlöse	30.914	22.196
Jahresergebnis	9.881	5.616

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 658 TEUR (Vorjahr: 440 TEUR).

4.1.7 BETEILIGUNGEN

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	18.407	0	18.407	3.134	0	3.134
Zugänge	61.676	0	0	15.273	0	0
Abgänge	9	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	80.074	0	80.074	18.407	0	18.407

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2012: 6,25%)
- | CARL A-Immo GmbH & Co. KG 12,5% (31. Dezember 2012: 12,5%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2012: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2012: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2012: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2012: 0%)
- | Winnersh Holdings LP 4,9% (31. Dezember 2012: 0%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2012: 0%)
- | GBW AG 5,1% (31. Dezember 2012: 0%)

Wesentliche Zugänge des Geschäftsjahres sind die Beteiligung an der GBW AG (48.978 TEUR), an der Seneca Holdco S.à r.l. (5.046 TEUR), an der Plymouth Sound Holdings LP (1.412 TEUR) und an der Winnersh Holdings LP 4,9% (3.536 TEUR).

4.1.8 AUSLEIHUNGEN

in TEUR	2013			2012		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	0	0	0	0	0	0
Zugänge	5.814	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	5.814	0	5.814	0	0	0

In Zusammenhang mit dem Co-Investment GBW wurden Darlehen in Höhe von 3.069 TEUR und in Zusammenhang mit dem Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP wurden Darlehen in Höhe von 2.745 TEUR gewährt.

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 159 TEUR (Vorjahr: 201 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist, und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

Als kurzfristige Steueransprüche werden anrechenbare Steuern sowie Steuervorauszahlungen, die von den Finanzbehörden erstattet werden, ausgewiesen. Diese Steueransprüche haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

VORRÄTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	216.216	273.791
Immobilien in der Entwicklungsphase	92.987	72.129
	309.203	345.920

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden.

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich vier Immobilien in der Entwicklungsphase. 2013 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 68.844 TEUR (Vorjahr: 85.214 TEUR) veräußert.

In der Berichtsperiode wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von 1.235 TEUR (Vorjahr: 695 TEUR) aktiviert.

Die Buchwerte der verpfändeten Vorräte betragen 280.670 TEUR (Vorjahr: 343.444 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 76.274 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

4.4 FINANZDERIVATE

Der Konzern benutzt diverse Zinssatz-Swaps und -Collars zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Dabei handelt es sich um Cash Flow Hedges, bei denen teilweise eine sicherungseffektive Beziehung zum jeweiligen Grundgeschäft nachgewiesen werden konnte.

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestuftes Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr 19.525 TEUR (Vorjahr: 11.028 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuftes Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2013 auf 483.930 TEUR (Vorjahr: 511.671 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –2.819 TEUR (Vorjahr: –21.929 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –122 TEUR (Vorjahr: –244 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern in Höhe von –19 TEUR (Vorjahr: –39 TEUR) direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung berücksichtigt.

Nachdem sämtliche sicherungseffektiven Derivate im Geschäftsjahr 2013 abgelaufen sind, beläuft sich das Nominalvolumen der sicherungseffektiven Derivate zum 31. Dezember 2013 auf 0 TEUR (Vorjahr: 15.000 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen ebenfalls 0 TEUR (Vorjahr: 503 TEUR).

Im Berichtsjahr wurden Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 433 TEUR (Vorjahr: 781 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern (68 TEUR) erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Zum 31. Dezember 2013 belief sich der gesamte Betrag unrealisierter Verluste aus Zinssicherungsgeschäften, der in die auf diese künftigen Transaktionen bezogene Rücklage für Sicherungsgeschäfte unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte eingestellt wurde, auf –31 TEUR (Vorjahr: –469 TEUR). Es wird erwartet, dass die bestehenden Zinssicherungsgeschäfte zu 100% im Jahr 2014 vertragsgemäß beendet werden. Zum erfolgswirksamen Eintritt der Zahlungsströme vgl. Punkt 5.2.

4.5 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.339	20.449
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	63.923	78.186
	82.262	98.635

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

MIETFORDERUNGEN

in TEUR	2013	2012
Mietforderungen	628	616
davon < 90 Tage	308	72
davon > 90 Tage	320	544

Mietforderungen in Höhe von 628 TEUR (Vorjahr: 616 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 21.078 TEUR (Vorjahr: 24.187 TEUR) sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 2.739 TEUR (Vorjahr: 3.738 TEUR) auf einen Bilanzwert von 18.339 TEUR (Vorjahr: 20.449 TEUR) gekürzt.

Wesentlich beeinflusst wurden die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte durch einen Rückgang der Kaufpreiskorderungen um 15.103 TEUR und einen Anstieg der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, um 6.279 TEUR.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

in TEUR	2013	2012
Stand 01.01.	3.738	4.388
Zugänge	6	274
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-597	-232
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-408	-692
STAND 31.12.	2.739	3.738

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto wertgemindert.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

4.6 BANKGUTHABEN UND KASSENBESTAND

Die Position »Bankguthaben und Kassenbestand« umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Von den Bankguthaben sind insgesamt 1.400 TEUR (Vorjahr: 1.830 TEUR) verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1.000 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zugunsten der R+V Versicherung verpfändet. Der Avalkredit dient der Hinterlegung einer Zahlungsbürgschaft, die von der Bank im Zusammenhang mit dem Projekt »Wasserturm, Sternschanze« gegenüber dem Generalunternehmer abgegeben wurde. Nachdem ein Schiedsgerichtsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Dauer der weiteren Verpfändung nicht abschließend beurteilt werden.

300 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung einer Bürgschaft in Höhe von 1.514 TEUR verpfändet. Für den sonstigen Bürgschaftsrahmen (3.559 TEUR) bei der Zurich Versicherung, welcher ebenfalls für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden kann, ist keine Barunterlegung erforderlich.

Die Verpfändung eines Kontoguthabens in Höhe von 100 TEUR zur Sicherung eines Zinssicherungsgeschäftes zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) wurde aufgehoben.

Darüber hinaus bestehen Kaufpreiseingangskonten in Höhe von 21.704 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), die nach § 6 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zweckgebunden sind.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

5.1 EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag 63.077.300 Euro (Vorjahr: 57.343.000 Euro) und ist in 63.077.300 (Vorjahr: 57.343.000) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner 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).

Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 14.335.750 Euro durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 bis zum 19. Juni 2017 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begeben werden.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 32.557.435 (Vorjahr: 29.597.668 Stückaktien), dies entspricht einem Anteil von 51,62% (Vorjahr: 51,62%), an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

5.1.2 KAPITALRÜCKLAGE

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2013 hat sich die Kapitalrücklage um 5.747 TEUR (Vorjahr: 5.218 TEUR) vermindert.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

Unter den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR) ausgewiesen.

5.1.4 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH wurde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung als nicht-kontrollierender Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 878 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1% des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft ein Ergebnis in Höhe von -3.119 TEUR, sodass die Ergebniszueweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters -159 TEUR betrug.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
bis zu 1 Jahr	284.857	52.683
mehr als 1 bis 2 Jahre	36.777	430.281
mehr als 2 bis 5 Jahre	0	38.090
mehr als 5 Jahre	0	0
GESAMT	321.634	521.054

Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahr (1. Januar bis 31. Dezember):

FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2013	
	in TEUR	in %
2014	284.857	88,6
2015	36.777	11,4
GESAMT	321.634	100

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

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

Demzufolge sind in der vorstehenden Übersicht die am Bilanzstichtag bestehenden Darlehensvaluten ohne Berücksichtigung von Tilgungen aus Abverkäufen entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge zugeordnet.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden vorstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag endet.

Unabhängig von den vorstehend dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen (siehe Punkt 1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung).

Für die Bankdarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf 321.634 TEUR (Vorjahr: 519.670 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

5.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steueransprüche und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2013 aktivisch	31.12.2013 passivisch	31.12.2012 aktivisch	31.12.2012 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	7.276	0	10.585
Vorräte	0	1.232	0	1.292
Derivate	446	0	3.550	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH	0	13.326	0	13.961
Wertpapiere PATRIZIA GewerbelInvest KAG mbH	0	0	0	0
Schuldenkonsolidierung	881	1.477	889	1.470
Sonstige	1.774	2.723	187	560
	3.101	26.034	4.626	27.868
Saldierung	-3.101	-3.101	-4.626	-4.626
	0	22.933	0	23.242

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Gemäß IAS 12.24(b) hat der Konzern keine aktiven latenten Steuern auf die temporären Differenzen aus den Immobilien der Alte Haide Baugesellschaft mbH gebildet.

Ebenso wurden auf bestehende Verlustvorträge in der Alte Haide Baugesellschaft mbH in Höhe von 654 TEUR (Vorjahr: 1.481 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei zwei Gesellschaften (Vorjahr: zwei Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 26.984 TEUR (Vorjahr: 31.481 TEUR), auf welche aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden, soweit aufrechenbar, grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 9.861 TEUR (Vorjahr: 11.342 TEUR).

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

5.4 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang eines Erwerbs übernommen wurde, sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Für die nach IAS 19 erstellten Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2013 Rechnungszinssätze von 2,94–3,7% (Vorjahr: 2,78–3,0%) und ein Rententrend von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (»Projected-Unit-Credit-Methode«) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G). Zum 31. Dezember 2013 wurde die Pensionsrückstellung mit 534 TEUR (Vorjahr: 388 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 84 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR) und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

Im aktuellen Geschäftsjahr beträgt der Arbeitgeberzuschuss zur Rentenversicherung 2.726 TEUR.

5.5 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) sowie aus der langfristigen Komponente des unter 9.2 näher beschriebenen Führungskräftebeteiligungsmodells.

5.6 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2013

in TEUR	01.01.2013	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2013
Sonstige Rückstellungen	1.479	1.719	186	1.293	1.719
	1.479				1.719

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2012

in TEUR	01.01.2012	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2012
Sonstige Rückstellungen	1.092	1.479	39	1.053	1.479
	1.092				1.479

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie Schwerbehindertenabgabe.

Grundsätzlich ist bei den sonstigen Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

5.7 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.237	1.914
Anzahlungen	37.930	1.591
Sonstige Verbindlichkeiten	35.592	25.245
	75.759	28.750

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Kaufpreiseingänge aus laufenden Projektentwicklungsmaßnahmen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für nach dem Bilanzstichtag anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten, Verpflichtungen aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen, anfallende Zinsen für Schuldscheindarlehen, Verpflichtungen im Zusammenhang mit variablen Gehaltsbestandteilen, Erfolgsprovisionen sowie Vertriebsprovisionen.

5.8 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 2.123 TEUR (Vorjahr: 2.463 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, daneben mit 4.636 TEUR (Vorjahr: 4.598 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften, Körperschaftsteuer aufgrund im Inland beschränkt steuerpflichtiger luxemburgischer Tochtergesellschaften in Höhe von 1.040 TEUR (Vorjahr: 2.869 TEUR) sowie sonstige Steuern.

5.9 ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte und die Bankguthaben. In diesen Klassen ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind, sofern erkennbar, um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall des Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, sodass hier kein Ausfallrisiko besteht.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die Bankguthaben werden bei bonitätsstarken Banken unterhalten und zum Zwecke der Risikostreuung auf viele Adressen verteilt.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen langfristige und kurzfristige Bankdarlehen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Des Weiteren verfügt der Konzern auch über derivative Finanzinstrumente. Diese umfassen Zinssatz-Swaps und -Collars. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cash Flow Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die Unternehmensleitung beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden:

Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht oder einen Höchstsatz festschreibt. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum 31. Dezember 2013 war das Fremdkapital des Konzern vollumfänglich (Vorjahr: vollumfänglich) abgesichert.

Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der PATRIZIA Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swap) oder für variable Zinsen eine feste Obergrenze vereinbart wird (Collar, Cap).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cash-Flow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2013 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von 424 TEUR (Vorjahr: 1.429 TEUR) auf das Konzernergebnis und 0 TEUR (Vorjahr: 151 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von 1.223 TEUR (Vorjahr: 1.382 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie 0 TEUR (Vorjahr: 127 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Bei der Bestimmung der Effekte wurden bestehende bilanzielle Sicherungsbeziehungen mit ihren Merkmalen so einbezogen wie sie am Bilanzstichtag vorlagen.

Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur.

Bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns, wie Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten zur Veräußerung verfügbarer Finanzinvestitionen entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cash Flows aus der Geschäftstätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind Punkt 5.2 des Konzernanhangs zu entnehmen.

Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe eines Verschuldungsgrads, der dem Verhältnis von Nettofinanzschulden zur Summe aus modifiziertem Eigenkapital und Netto-Finanzschulden entspricht. Die Nettofinanzschulden umfassen verzinsliche Darlehen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Das modifizierte Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital abzüglich der nicht realisierten Gewinne.

KAPITALSTEUERUNG

in TEUR	2013	2012
Verzinsliche Darlehen	321.634	521.054
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	87.745	42.258
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-105.536	-38.135
Netto-Finanzschulden	303.843	525.177
Eigenkapital	374.481	336.387
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	31	469
Währungsumrechnungsdifferenz	-500	0
Summe modifiziertes Eigenkapital	374.012	336.856
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	677.855	862.033
Verschuldungsgrad	45%	61%

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

5.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entfallen wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Kredite und Forderungen	201.644	140.453
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	80.083	18.407

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten entfallen wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2013	2012
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	2.819	21.929
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	327.714	526.911
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	0	503

Auf die einzelnen Kategorien entfielen folgende Nettogewinne (+) bzw. -verluste (-):

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2013	2012
Kredite und Forderungen	+995	+699
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	+32.128	+6.557
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Zinsaufwand)	-19.771	-18.798
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-8.104	-13.101
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Wertänderung)	+19.525	+11.028
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind - erfasst im Konzernergebnis	+0	+1

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft sind, enthalten u. a. Zinserträge bzw. -aufwendungen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN-UND- VERLUST-RECHNUNG

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

6.1 UMSATZERLÖSE

Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 23.271 TEUR (Vorjahr: 31.227 TEUR) enthalten.

6.2 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die bilanziellen Auswirkungen des An- und Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen und im Materialaufwand entsprechend korrigiert. Folglich führen der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

6.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 1.478 TEUR (Vorjahr: 4.257 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung der pauschalierten EWB in Höhe von 1.153 TEUR (Vorjahr: 791 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 20 TEUR (Vorjahr: 589 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 911 TEUR (Vorjahr: 639 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 336 TEUR (Vorjahr: 171 TEUR), Erträge aus Kostenweiterbelastungen von 243 TEUR (Vorjahr: 1.716 TEUR), die Abrechnung von Transaktionsgebühren in Höhe von 627 TEUR (Vorjahr: 2.736 TEUR) sowie Erträge aus der Realisierung von Unterschiedsbeträgen aus Unternehmenserwerben in Höhe von 933 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich zusammen aus Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.289 TEUR (Vorjahr: 2.773 TEUR), Projektentwicklungskosten in Höhe von 21.351 TEUR (Vorjahr: 17.787 TEUR), Renovierungskosten in Höhe von 20.218 TEUR (Vorjahr: 14.988 TEUR) sowie Nebenkosten in Höhe von 14.457 TEUR (Vorjahr: 18.472 TEUR).

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	59.119	42.389
Sozialabgaben	6.614	5.172
	65.733	47.561

6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 3.521 TEUR (Vorjahr: 2.573 TEUR). Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie des Erwerbs der PATRIZIA UK Ltd. auf die Fondsverwaltungsverträge und Lizenzen allokierten stillen Reserven enthalten. Die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf jährlich 2.452 TEUR (Vorjahr: 1.968 TEUR). Eine jährliche Überprüfung auf Werthaltigkeit ergab ein Impairment von 135 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2013	2012
Betriebsaufwendungen	11.507	9.031
Verwaltungsaufwendungen	15.558	12.660
Vertriebsaufwendungen	22.444	17.456
Übrige Aufwendungen	9.483	6.121
	58.992	45.268

6.8 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge in Höhe von 32.122 TEUR stammen aus den Investments GBW und Südewo. Hiervon entfallen 13.158 TEUR auf die performanceabhängige Gewinnzuweisung. Die Beteiligungserträge wurden für das Geschäftsjahr 2013 phasengleich vereinnahmt.

6.9 FINANZERGEBNIS

FINANZERGEBNIS

in TEUR	2013	2012
Zinsen auf Bankeinlagen	326	168
Erträge aus Wertpapieren	0	0
Wertänderungen Derivate	19.525	11.028
Übrige Zinsen	669	531
Finanzerträge	20.520	11.727
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-8.104	-13.101
Aufwand für Zinssicherungen	-19.771	-18.798
Wertänderungen Derivate	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	-433	-781
Übrige Finanzaufwendungen	-4.116	-2.177
Finanzaufwendungen	-32.424	-34.857
Finanzergebnis	-11.904	-23.130

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 669 TEUR (Vorjahr: 531 TEUR), die effektivzinskonform vereinnahmt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an. Die Höhe der Wertminderungen auf Forderungen ist aus Abschnitt 4.5 ersichtlich.

Im Geschäftsjahr wurden Währungsdifferenzen in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) erfolgswirksam realisiert.

6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2013	2012
Tatsächliche Ertragsteuern	-3.180	-5.761
Latente Steuern	749	2.595
	-2.431	-3.166

Die latenten Steuern in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung resultieren im Wesentlichen aus der Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Zwischenergebniseliminierung.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 30,825% (Vorjahr: 30,825%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15% KSt, hierauf 5,5% SolZ, sowie 15% GewSt zusammen:

EFFEKTIVER STEUERAUFWAND

in TEUR	2013	2012
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	39.599	28.621
darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-12.206	-8.822
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	3.370	1.518
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	3.015	2.974
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	1.447	823
Periodenfremde Effekte	2.302	808
Sonstige	-359	-467
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-2.431	-3.166

6.11 ERGEBNIS JE AKTIE**ERGEBNIS JE AKTIE**

in EUR	2013	2012
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	37.326.087	25.461.247
Anzahl ausgegebener Aktien	63.077.300	57.343.000
Gewichtete Aktienzahl	63.077.300	63.077.300
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)	0,59 EUR	0,40 EUR

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (57.343.000) durch die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2013 (63.077.300) ersetzt.

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).

7 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

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

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 4.100 Wohnungen (31. Dezember 2012: rund 6.000) sowie drei Projektentwicklungen, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der gesamte Eigenbestand soll bis Ende 2015 weitestgehend abverkauft sein.

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

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

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

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

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

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

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

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

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

2013 (01.01. – 31.12.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	122.496	89.057	0	0	211.553
Verkaufserlöse Privatisierung	54.763	0			54.763
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.491	0			25.491
Mieterlöse	30.671	27			30.698
Erlöse aus Dienstleistungen	0	89.030			89.030
Co-Investments	0	36.379			36.379
Drittgeschäft	0	52.651			52.651
Sonstiges	11.571	0			11.571
Konzerninterne Umsätze	197	28.938	0	-29.135	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	5.739	0	0	5.739
Erlöse aus Dienstleistungen		5.739			5.739
Co-Investments		2.785			2.785
Drittgeschäft		2.954			2.954
Konzerninterne Umsätze	0	2.988	0	-1.072	1.917
Corporate					
Außenumsätze	0	0	106	0	106
Konzerninterne Umsätze	0	0	13.316	0	13.316
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-2.988	0	-12.245	-15.233
Konzern					
Außenumsätze	122.496	94.796	106	0	217.398
Verkaufserlöse Privatisierung	54.763	0	0		54.763
Verkaufserlöse Blockverkäufe	25.491	0	0		25.491
Mieterlöse	30.671	27	2		30.699
Erlöse aus Dienstleistungen	0	94.769	66		94.835
Co-Investments	0	39.164	62		39.226
Drittgeschäft	0	55.605	4		55.609
Sonstiges	11.571	0	39		11.609
Konzerninterne Umsätze	197	28.938	13.316	-42.451	0
Finanzergebnis					
	-14.888	-567	3.544	6	-11.904
Finanzerträge					
Deutschland	24.842	1.377	0	0	26.219
Ausland ¹	11.956	121	0	0	12.077
Corporate	0	0	7.730	0	7.730
Konsolidierung	0	0	0	-25.506	-25.506
Konzern	36.798	1.498	7.730	-25.506	20.520
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-44.286	-1.978	0	0	-46.265
Ausland ¹	-7.400	-86	0	0	-7.486
Corporate	0	0	-4.186	0	-4.186
Konsolidierung	0	0	0	25.512	25.512
Konzern	-51.686	-2.065	-4.186	25.512	-32.424

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	11.541	43.498	0	735	55.774
Ausland ¹	4.435	2.045	0	0	6.480
Corporate	0	0	-22.655	0	-22.655
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	15.976	45.543	-22.655	735	39.599
Adjustments					
Deutschland	-4.047	2.186	0	0	-1.860
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	19.110	-2.186			16.923
Marktbewertungserträge Derivate	19.525	0			19.525
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-433	0			-433
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17	0			17
Abschreibung Fondsverträge	0	-2.186			-2.186
Realisierter Fair Value	15.063	0			15.063
Ausland ¹	0	380	0	0	380
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	0	-380			-380
Abschreibung Fondsverträge	0	-380			-380
Konzern	-4.047	2.566	0	0	-1.481
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	7.495	45.684	0	735	53.914
Ausland ¹	4.435	2.424	0	0	6.859
Corporate	0	0	-22.655	0	-22.655
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	11.930	48.109	-22.655	735	38.119

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

2012 (01.01. – 31.12.2012)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Außenumsätze	161.910	66.851	0	0	228.761
Verkaufserlöse Privatisierung	83.772	0			83.772
Verkaufserlöse Blockverkäufe	22.462	0			22.462
Mieterlöse	42.742	0			42.742
Erlöse aus Dienstleistungen	4	66.851			66.855
Co-Investments	0	28.578			28.578
Drittgeschäft	4	38.273			38.277
Sonstiges	12.929	0			12.929
Konzerninterne Umsätze	226	26.422	0	-26.649	0
Ausland¹					
Außenumsätze	0	179	0	0	179
Erlöse aus Dienstleistungen		179			179
Drittgeschäft		179			179
Konzerninterne Umsätze	0	859	0	0	859
Corporate					
Außenumsätze	0	0	298	0	298
Konzerninterne Umsätze	0	0	8.011	0	8.011
Konsolidierung					
Außenumsätze	0	0	0	0	0
Konzerninterne Umsätze	0	-859	0	-8.011	-8.869
Konzern					
Außenumsätze	161.910	67.030	298	0	229.238
Verkaufserlöse Privatisierung	83.772	0	0		83.772
Verkaufserlöse Blockverkäufe	22.462	0	0		22.462
Mieterlöse	42.742	0	2		42.744
Erlöse aus Dienstleistungen	4	67.030	293		67.327
Co-Investments	0	28.578	293		28.871
Drittgeschäft	4	38.452	0		38.456
Sonstiges	12.929	0	3		12.933
Konzerninterne Umsätze	226	26.422	8.011	-34.659	0
Finanzergebnis	-27.559	-1.463	5.892	0	-23.130
Finanzerträge					
Deutschland	17.495	2.811	0	0	20.306
Ausland ¹	14.902	0	0	0	14.902
Corporate	0	0	9.334	0	9.334
Konsolidierung	0	0	0	-32.814	-32.814
Konzern	32.397	2.811	9.334	-32.814	11.727
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-50.420	-4.273	0	0	-54.693
Ausland ¹	-9.536	0	0	0	-9.536
Corporate	0	0	-3.442	0	-3.442
Konsolidierung	0	0	0	32.814	32.814
Konzern	-59.956	-4.273	-3.442	32.814	-34.857

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
EBT (IFRS)					
Deutschland	10.403	29.356	0	582	40.340
Ausland ¹	5.366	48	0	0	5.413
Corporate	0	0	-17.132	0	-17.132
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	15.768	29.403	-17.132	582	28.621
Adjustments					
Deutschland	13.303	1.968	0	0	15.271
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	10.265	-1.968			8.297
Marktbewertungserträge Derivate	11.028	0			11.028
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-781	0			-781
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18	0			18
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968			-1.968
Realisierter Fair Value	23.568	0			23.568
Ausland ¹	0	0	0	0	0
Konzern	13.303	1.968	0	0	15.271
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	23.706	31.324	0	582	55.612
Ausland ¹	5.366	48	0	0	5.413
Corporate	0	0	-17.132	0	-17.132
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	29.071	31.372	-17.132	582	43.892

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Nordics

In Ergänzung der vorstehenden Segmentberichterstattung stellen wir nachfolgend die Ermittlung und Überleitung von EBITDA (wie berichtet) und EBITDA (inkl. Erträge aus Beteiligungen) in der Aufteilung „unmittelbar zurechenbare Immobilienaktivitäten“ sowie „Dritt- und Immobilienspezialgeschäft“ gemäß den EPRA¹ Ground Rules dar. Die folgende Übersicht erhöht, vor dem Hintergrund des weiteren Ausbaus unserer Co-Investments, die Transparenz der Ergebnisallokation des PATRIZIA Konzerns.

In der Spalte „unmittelbar zurechenbare Immobilienaktivitäten“ wurden die als „relevante Immobilienaktivitäten“ definierten Engagements zusammengefasst. In der Spalte „Dritt- und Immobilienspezialgeschäft“ sind folgende Aktivitäten zusammengefasst:

- | Dienstleistungsergebnisse für Dritte
- | Dienstleistungsergebnisse für Co-Investments, soweit diese auf den Kapitalanteil Externer entfallen
- | vollständige Ergebnisse unserer Kapitalanlagegesellschaften (KAGen)
- | vollständige Ergebnisse der Business Function Property Management
- | vollständige Ergebnisse der Business Function Real Estate Development
- | Ergebnisse der Struktur-/Beteiligungsgesellschaften (z. B. Holding)

¹ European Public Real Estate Association

in TEUR	Gesamt	Davon PATRIZIA unmittelbar zuzurechnende Immobilienaktivitäten ¹	Davon Dritt- und Immobilienspezialgeschäft ²
Umsatzerlöse	217.398	138.702	78.695
Mieterlöse und Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten	41.443	41.752	-309
Verkaufserlöse	80.254	80.054	200
Sonstige Erlöse	95.700	16.896	78.804
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.133	19.133	0
Bestandsveränderungen	-36.717	-58.092	21.375
Sonstige betriebliche Erträge	8.064	3.132	4.932
Gesamtleistung	207.878	102.876	105.002
Materialaufwand	-58.314	-39.338	-18.976
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17	17	0
Personalaufwand	-65.733	-8.326	-57.408
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58.992	-29.635	-29.357
EBITDA I (wie berichtet)	24.856	25.594	-739
Erträge aus Beteiligungen	32.780	21.012	11.768
anteiliges Ergebnis aus Immobilieninvestments	20.479	21.012	-534
übrige Beteiligungserträge	12.302	0	12.302
EBITDA II – inkl. Erträge aus Beteiligungen	57.636	46.607	11.029
EBITDA-Anteil	100,0 %	80,9 %	19,1 %
Abschreibung	-6.107		
Finanzergebnis	-11.904		
Währungsergebnis	-26		
EBT (wie berichtet)	39.599		

¹ Entspricht der EPRA-Definition für relevante Immobilienaktivitäten

² Entspricht der EPRA-Definition für nicht relevante Immobilienaktivitäten

8 ANGABEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cash Flow aus Investitionstätigkeit und Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cash Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet die in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Bankguthaben und Kassenbestände. Vom Finanzmittelfonds sind 1.400 TEUR (Vorjahr: 1.830 TEUR) in ihrer Verfügbarkeit beschränkt.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sowie Sachanlagen und Investitionen in Finanzanlagen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien der PATRIZIA Immobilien AG sowie Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr keine Bardividende ausgeschüttet.

9 SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

9.1 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER NACH BEENDIGUNG DES ARBEITS- VERHÄLTNISSSES

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Rahmen eines Erwerbs übernommen wurde, sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2013 wurden insgesamt 55,9 TEUR (Vorjahr: 66,9 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden in dem Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat.

Seit dem 1. Januar 2002 haben Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung von bis zu jährlich 4% der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Für diesen Zweck hat der Konzern einen Kollektivrahmenvertrag mit einer externen Pensionskasse geschlossen.

9.2 FÜHRUNGSKRÄFTEBETEILIGUNGSMODELL

Das Führungskräftebeteiligungsmodell der PATRIZIA Immobilien AG fokussiert die Aspekte Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsprogramms der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und Mitgliedern des Executive Committees (kurz ExCo) quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere das Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH sowie der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind) und unter Berücksichtigung realisierter Fair Value Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes operatives Ergebnis veröffentlicht. Des Weiteren sind die Eigenkapitalverzinsung des Konzerns sowie die Entwicklung des Aktienkurses in Relation zu Vergleichsindizes-Zielkriterien.

Auf Bereichsebene wird die Grundstruktur der Leistungserstellung der PATRIZIA in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen und der Leistungsverflechtungen unter den Prozessbeteiligten abgebildet. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und Mitglieder des ExCos werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden die von den Vorständen und Mitgliedern des ExCos individuell verantworteten, quantitativen Ergebnisse oder qualitativen Projektergebnisse berücksichtigt.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von 2/3 des oben erläuterten Konzernergebnisses nach Plan verlieren die Vorstände und die Geschäftsführer von Konzerngesellschaften den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine Long-Term- und eine Short-Term-Incentive-Komponente auf. Das Short-Term-Incentive wird unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Das Long-Term-Incentive ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst zwei bzw. drei Jahre nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Innerhalb dieser Sperrfrist ist die Cash-Zusage an Zuteilungsbedingungen gebunden. Diese regeln die Konsequenzen auf die Zuteilung des Long-Term-Incentive an den jeweiligen Vorstand oder Geschäftsführer einer Konzerngesellschaft bei Ausscheiden aus dem Konzern. Nach differenzierten Gründen des Ausscheidens kann dies zu einem Erhalt, anteiligen Verfall oder einem kompletten Verfall der zugesagten und noch nicht zugeteilten Ansprüche führen.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 1.481 TEUR festgestellt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit von 130% der maximal zu erreichenden langfristigen variablen Vergütung. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses der Fall sein wird. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte »Performing Share Units« zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 7,78 EUR. Dies entspricht 190.258 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.794 TEUR (Vorjahr: 2.135 TEUR) an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

KOMONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Anzahl der Performing Shares 2013	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2013 in TEUR	Anzahl der Performing Shares 2012	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2012 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2013 ¹	190.258	1.481	0	0	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2012	195.347	1.521	148.990	932	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2011	276.279	2.151	249.618	1.563	19
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2010	0	0	196.439	1.229	1.229
Summe	661.884	5.153	595.047	3.724	1.248

¹ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130 % Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und die Ausweisung für die einzelnen Berechtigten ist dann möglich, wenn alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind. Dies wird erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2013 sein.

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Performing Share Units stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

PERFORMING SHARE UNITS

	01.01. – 31.12.2013	01.01. – 31.12.2012
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	595.047	561.123
Gewährt in der Berichtsperiode	257.403	189.567
Korrektur auf Grund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	12.422	-57.917
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	202.988	97.725
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	661.884	595.047

9.3 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

PATRIZIA unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen an PATRIZIA

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,62% an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49% werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,15% an der PATRIZIA Immobilien AG.

Aktienbesitz von Mitgliedern des PATRIZIA Executive Committees

Darüber hinaus halten die Herren Johannes Altmayr, Martin Büber-Monath, Dr. Marcus Cieleback, Markus Fischer, Jürgen Kolper, Günter Loder, Andreas Menke und James Muir als Mitglieder des PATRIZIA Executive Committees insgesamt 0,1%.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für Herrn Wolfgang Egger oder für von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen unterschiedliche Dienstleistungen. Im Einzelnen waren dies 2013 Projektentwicklungsleistungen und die Durchführung eines Architektenworkshops durch die PATRIZIA Deutschland GmbH. Hierfür ist ein Betrag von 49 TEUR in Rechnung gestellt worden. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18-24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 110 TEUR (Vorjahr: 103 TEUR) abgeschlossen.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG.

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler

Es besteht ein Beraterverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. 2013 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler von 0,5 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) angefallen.

9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND**Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

Dem Vorstand gehören an:

- | Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer
- | Arwed Fischer, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer
- | Klaus Schmitt, Ass. Jur., Chief Operating Officer

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands 2013 folgende Bezüge gewährt:

KURZFRISTIGE VERGÜTUNG 2013¹

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	21.676	12.000	306.000	699.676
Arwed Fischer	350.000	31.671	12.000	223.500	617.171
Klaus Schmitt	360.000	11.851	24.000	289.600	685.451
GESAMT	1.070.000	65.198	48.000	819.100	2.002.298

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2013

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

KURZFRISTIGE VERGÜTUNG 2012¹

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	Gesamt
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	75.562	12.000	202.674	650.236
Arwed Fischer	300.000	37.498	12.000	219.111	568.609
Klaus Schmitt	300.000	33.399	24.000	248.125	605.524
GESAMT	960.000	146.459	48.000	669.910	1.824.369

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2012

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

VARIABLE VERGÜTUNG MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	2013 ¹		2012 ²	
	Zeitwert bei Gewährung in EUR ³	Anzahl Performing Share Units ⁴	Zeitwert bei Gewährung in EUR ⁵	Anzahl Performing Share Units ⁴
Wolfgang Egger, Vorsitzender	153.000	26.906	101.337	35.541
Arwed Fischer	124.250	21.849	112.056	39.301
Klaus Schmitt	144.800	25.464	124.063	43.512
GESAMT	422.050	74.219	337.456	118.354

¹ Gewährt im Kalenderjahr 2013 für das Geschäftsjahr 2012, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

² Gewährt im Kalenderjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2011, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

³ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 6,255211 Euro. Auszahlung 2015 bzw. 2016 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2014 bzw. 2015.

⁴ Wegen der 2012 und 2013 ausgegebenen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 wurden die zugeteilten Performing Share Units im gleichen Verhältnis angepasst, um einen potenziellen Verwässerungseffekt zu kompensieren.

⁵ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 3,45 Euro. Auszahlung 2014 bzw. 2015 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 bzw. 2014.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- I Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater und Rechtsanwalt, Augsburg
- I Harald Boberg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG (Düsseldorf), Hamburg
- I Manfred J. Gottschaller, Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2013 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2013	2012
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Harald Boberg	30.000	30.000
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000
GESAMT	100.000	100.000

9.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

Die Verpflichtungen aus bestehenden Wartungs- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

VERPFLICHTUNGEN AUS BESTEHENDEN WARTUNGS- UND LEASINGVERTRÄGEN

in TEUR	
2014	5.599
2015 – 2018	13.325
2019 und später	2.549
	21.473

Der Nutzung unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Leasingvertrag über das Bürogebäude in Augsburg hat noch eine Restlaufzeit von sieben Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 1.322 TEUR. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und zehn Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2014 auf 3.155 TEUR, für 2015 auf 2.617 TEUR und für 2016 auf 2.413 TEUR.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2013 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand, inkl. Auszubildende) 647 (Vorjahr: 529) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 402 TEUR (Vorjahr: 407 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für sonstige Prüfungsleistungen 32 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und 180 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 16. Dezember 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.patrizia.ag) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

10 ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 14. März 2014 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

Augsburg, den 14. März 2014



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

Anlage zum Konzernanhang

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG **unmittelbar** beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	100	2.058.192,85	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH ¹	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ¹	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ¹	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH ¹	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Wohninvest Kapitalanlagegesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH ¹	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 240 GmbH ¹	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH ¹	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	114.097,72	-11.448,07
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	7.704,36	-3.137,05
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware/USA	100	-13.404,38 ²	-3.976,37 ²
PATRIZIA Nordics A/S	Kopenhagen	100	862.311,33 ³	905.463,08 ³
PATRIZIA Projekt 700 GmbH	Augsburg	100	42.008,00	-292,00
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	35.597,82	-4.951,27
Carl HR Verwaltungs GmbH	München	100	27.774,26	2.104,37
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	27.582,23	2.104,37
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	27.805,76	2.104,37
Carl Carry Verwaltungs GmbH	München	100	27.804,06	2.104,37
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	München	100	27.104,37	2.104,37
Carl HR AcquiCo GmbH	München	100	32.925,49	7.764,34
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	213.953,13 ³	6.685,50 ³
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	Frankfurt	99,9	57.831.747,27	4.117.504,71
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	459.848,26	334.848,26
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	-10.028,17	0,00
PATRIZIA UK Limited	Swindon	100	-65.456,66 ³	1.027,98 ³

¹ Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

² Beträge aus 2012

³ Vorläufiger Abschluss

74 IFRS-Konzernanhang

126 Anlage zum Konzernanhang

128 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

129 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

127

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG **mittelbar** beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	491.157,29	466.157,29
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	51.500,74	2.148,84
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.626.043,77	342.508,70
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	142.056.381,39	1.248.782,68
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.137.397,65	-15.302,18
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.299.613,38	-40.948,12
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	85.805,64	-914,95
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	9.121.836,28	-22.198,09
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	693.786,60	-16.432,03
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	20.450.129,73	1.715.391,38
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	-20.567.000,28	27.607.044,29
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-5.743.247,11	-1.056.885,18
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	738.713,79	1.097.004,85
F40 GmbH	Augsburg	94,9	7.355.393,07	-3.118.927,16
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	5.800,33	-4.375
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-716.611,17	-15.310,03
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-614.219,82	555.779,40
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	5.070.059,59	499.245,96
PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH ¹	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	43.931,78	-600,74
PATRIZIA Facility Management GmbH ²	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt	30	27.734,05	281,92
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt	28,3	9.422.060,93 ³	-124.619,843 ³
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	-90.947,44	-157.965,28
PATRIZIA Investment Management SCS	Luxemburg	78,26	-444.724,82	-436.936,56
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-7.796,42	-7.896,42
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.062.059,31	-4.050,52
PATRIZIA Capital Partners Limited	Swindon	100	-678.638,37 ³	-1.137.398,38 ³
Tamar Capital France Limited	Edinburgh	100	1,20 ³	0,00 ³
PATRIZIA Asset Management Limited	Edinburgh	100	16.205,12 ³	-16.069,98 ³
PATRIZIA Financial Services Limited	Edinburgh	100	203.506,29 ³	-137.035,54 ³
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	309.829,20	190.207,76 ³

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.

² Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

³ Vorläufiger Abschluss

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG **mittelbar** und **unmittelbar** beteiligt:

PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	100	687.583,35	0,00
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	9,09	240.023.477,23 ²	-1.050.393,20 ²

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

² Vorläufiger Abschluss

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

München, den 14. März 2014

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Löffler
Wirtschaftsprüfer

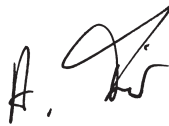
Stadter
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.



Wolfgang Egger
CEO



Arwed Fischer
CFO



Klaus Schmitt
COO

132	Fünffjahresübersicht Bilanz
134	Fünffjahresübersicht Gewinn-und-Verlust- Rechnung
135	Der Aufsichtsrat
136	Der Vorstand

Weitere Informationen

Bilanz

FÜNFJAHRESÜBERSICHT FÜR DEN KONZERN

AKTIVA					
in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
A. Langfristiges Vermögen					
Geschäfts- und Firmenwert	610	610	610	0	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	41.904	43.259	45.227	0	0
Software	8.698	7.553	5.280	2.811	539
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	229.717	374.104	532.321	614.945	657.320
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.765	3.479	2.762	1.893	1.650
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	0	18	8	13
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18.295	15.810	6.809	0	0
Beteiligungen	80.074	18.407	3.134	3.090	3.090
Ausleihungen	5.814	0	0	0	0
Langfristige Steueransprüche	159	201	846	281	313
Summe langfristiges Vermögen	390.036	463.423	597.007	623.028	662.925
B. Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	309.203	345.920	407.529	510.438	676.008
Wertpapiere	96	60	1.634	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	5.582	5.380	4.279	263	1.879
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	82.262	98.635	60.007	10.282	29.428
Bankguthaben und Kassenbestand	105.536	38.135	31.828	70.537	56.183
Summe kurzfristiges Vermögen	502.679	488.130	505.277	591.520	763.498
BILANZSUMME	892.715	951.553	1.102.284	1.214.548	1.426.423

PASSIVA

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	63.077	57.343	52.130	52.130	52.130
Kapitalrücklage	204.897	210.644	215.862	215.862	215.862
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.398	1.556	1.563	832	877
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-31	-469	-1.331	-2.372	-6.079
Währungsumrechnungsdifferenz	500	0	0	0	0
Konzernbilanzgewinn	104.135	66.808	41.346	27.775	21.529
Summe Eigenkapital	374.481	336.387	310.075	294.732	284.824
B. Schulden					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	22.933	23.242	26.314	9.701	5.516
Langfristige Finanzderivate	0	16.363	33.470	39.715	34.208
Pensionsverpflichtungen	534	388	371	368	339
Langfristige Bankdarlehen	0	302.004	417.685	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten	80.849	3.417	2.410	1.202	259
Summe langfristiger Schulden	104.316	345.414	480.250	50.986	40.322
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	321.634	219.050	275.667	841.380	1.070.207
Kurzfristige Finanzderivate	2.819	6.069	233	363	8.895
Sonstige Rückstellungen	1.719	1.479	1.092	666	580
Kurzfristige Verbindlichkeiten	75.759	28.750	22.644	17.008	13.116
Steuerschulden	11.987	14.404	12.323	9.413	8.051
Sonstige kurzfristige Passiva	0	0	0	0	428
Summe kurzfristiger Schulden	413.918	269.752	311.959	868.830	1.101.277
BILANZSUMME	892.715	951.553	1.102.284	1.214.548	1.426.423

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜNFJAHRESÜBERSICHT FÜR DEN KONZERN

in TEUR	2013	2012	2011	2010	2009
Umsatzerlöse	217.398	229.238	269.007	339.593	250.888
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.133	16.916	6.205	1.237	370
Bestandsveränderungen	-36.717	-61.609	-102.910	-165.632	-106.173
Sonstige betriebliche Erträge	8.064	11.566	8.225	4.658	14.168
Gesamtleistung	207.878	196.111	180.527	179.856	159.253
Materialaufwand	-58.314	-54.020	-45.743	-68.072	-60.884
Personalaufwand	-65.733	-47.561	-35.672	-28.580	-23.888
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17	18	3	325	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58.992	-45.268	-40.990	-21.376	-17.553
EBITDA	24.856	49.280	58.125	62.153	56.928
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.107	-4.541	-3.494	-904	-824
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	18.749	44.739	54.631	61.249	56.104
Ergebnis aus Beteiligungen	32.122	6.557	0	0	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	658	455	5	-5	6
Finanzerträge	20.520	11.727	8.988	11.494	12.271
Finanzaufwendungen	-32.424	-34.857	-43.718	-61.250	-76.342
Währungsergebnis	-26	0	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	39.599	28.621	19.906	11.488	-7.961
Ertragsteuern	-2.431	-3.166	-6.413	-5.287	-1.539
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	37.168	25.455	13.493	6.201	-9.500
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,59	0,40	0,24	0,12	-0,18

132	Fünffjahresübersicht Bilanz	135
134	Fünffjahresübersicht Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
135	Der Aufsichtsrat	
136	Der Vorstand	

Der Aufsichtsrat

STAND: 31. DEZEMBER 2013

DR. THEODOR SEITZ

Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und Vorsitzender seit 2003
Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

HARALD BOBERG

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003
Repräsentant Bankhaus Lampe KG (Düsseldorf), Hamburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der mosaïques diagnostics and therapeutics AG, Hannover

MANFRED J. GOTTSCHALLER

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003
Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

Der Vorstand

STAND: 31. DEZEMBER 2013

WOLFGANG EGGER

Chief Executive Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2016

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Corporate Communications – Marketing – Research – Strategy & Corporate Development

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

ARWED FISCHER

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zurzeit bestellt bis: 29. Februar 2016

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Controlling & Accounting – Corporate Finance – Insurance – Investor Relations – IT –
Procurement & Services – Risk Management

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

KLAUS SCHMITT

Chief Operating Officer

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2015

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Boards and Committees – Human Resources – Legal – Management of Operating Business Fields –
Organisational Development

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2014

27. März 2014	Bericht zum Geschäftsjahr 2013, Bilanzpressekonferenz
8. Mai 2014	Zwischenbericht über das erste Quartal 2014
27. Juni 2014	Hauptversammlung, Augsburg
6. August 2014	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2014
6. November 2014	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2014

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26
86150 Augsburg
T +49 821 50910-000
F +49 821 50910-999
immobilien@patrizia.ag
www.patrizia.ag

Investor Relations

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

Presse

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

Dieser Geschäftsbericht wurde am 27. März 2014 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/geschaeftsberichte
- 🔗 www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/annual-reports

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag
