

# weiter denken

---

GESCHÄFTSBERICHT 2014



# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2014	2013	Veränderung in %
Umsatz	291.815	217.398	34,2
Gesamtleistung	205.468	207.878	-1,2
EBITDA	13.642	24.856	-45,1
EBIT	6.702	18.749	-64,3
EBT	41.998	39.599	6,1
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	50.210	38.119	31,7
Konzernjahresüberschuss	35.020	37.168	-5,8

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Langfristiges Vermögen	304.247	390.036
Kurzfristiges Vermögen	436.929	502.679
Eigenkapital	410.048	374.481
Eigenkapitalquote (in %)	55,3 %	41,9 %
Langfristige Schulden	102.878	104.316
Kurzfristige Schulden	228.250	413.918
Bilanzsumme	741.176	892.715

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2014	69.385.030 Euro
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2014	69.385.030 Stück
Höchstkurs 2014 <sup>2</sup>	12,57 Euro
Tiefstkurs 2014 <sup>2</sup>	7,49 Euro
Schlusskurs 2014 <sup>2</sup>	12,19 Euro
Kursentwicklung	58,9%
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2014 <sup>2</sup>	845,8 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2014 <sup>3</sup>	97.900 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Inhalt

---

## 2 Vorwort des Vorstands

---

### Unsere Strategie

---

- 8 Europa: Weiter blicken
- 10 Skandinavien: Im Aufwind
- 12 Großbritannien: In voller Blüte
- 14 Deutschland: Mit Kompetenz
- 16 Niederlande: Im Umbruch

### Unsere Verantwortung

---

- 20 Nachhaltigkeit: Weiter wollen
- 22 Umwelt: Auf dem Weg
- 24 Gesellschaft: Von Herzen
- 28 Partner: Starke Partner
- 30 Mitarbeiter: Voller Elan

### Unser Unternehmen

---

- 36 Bericht des Aufsichtsrats
- 40 Die PATRIZIA Aktie

### Unsere Ergebnisse

---

#### KONZERNLAGEBERICHT

- 46 Grundlagen des Konzerns
- 55 Wirtschaftsbericht
- 77 Weitere Angaben
- 83 Nachtragsbericht
- 84 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 93 Prognosebericht

#### KONZERNABSCHLUSS




- 102 Bilanz
- 104 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 105 Gesamtergebnisrechnung
- 106 Kapitalflussrechnung
- 107 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  
- 108 IFRS-Konzernanhang
- 156 Anlage zum Konzernanhang:  
Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### Weitere Informationen

---

- 162 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 164 Fünfjahresübersicht  
Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 165 Der Aufsichtsrat
- 166 Der Vorstand
- Umschlag Finanzkalender und Kontakte

Unter diesen Symbolen finden  
Sie folgende Informationen:

-  Weitere Informationen im Geschäftsbericht
-  Zusätzliche Informationen auf der Webseite
-  Quellenverweise

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,*

2014 war für PATRIZIA ein Jahr mit wichtigen Fortschritten und Erfolgen: PATRIZIA hat im vergangenen Jahr ihre führende Position als vollstufiges Immobilien-Investmenthaus Europas gefestigt. Durch die Fokussierung auf die attraktiven Kernbereiche Spezialfonds und Co-Investments konnten die Ertragskraft sowie vor allem die langfristigen Erfolgspotenziale des Unternehmens weiter gestärkt werden. Das erreichte operative Ergebnis von 50,2 Mio. Euro entspricht unserer ausgegebenen Prognose und kann uns sehr zufrieden stellen. Auch alle anderen für 2014 gesetzten Ziele haben wir erreicht.

Wir genießen heute mehr denn je das Vertrauen institutioneller Anleger. Dies ist ein entscheidender Vorteil für uns. Denn die Asset-Klasse Immobilie ist noch stärker in den Fokus von Versicherungen, Versorgungswerken und anderen institutionellen Investoren gerückt. Allein 2014 konnten wir rund 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital neu einwerben. Mittlerweile setzen rund 180 verschiedene institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland auf PATRIZIA, wenn es um erfolgreiche Immobilieninvestments in Europa geht. Unsere internationale Ausrichtung entwickelt sich immer mehr zum Wachstumstreiber des gesamten Unternehmens: In Finnland und den Niederlanden sind wir neu an den Start gegangen, um noch unabhängiger vom deutschen Immobilienmarkt unsere Chancen nutzen zu können. Nun gilt es, die europäischen Standorte zu entwickeln und sichtbare Ergebnisbeiträge zu erwirtschaften.

### **Vielfältige Initiativen bringen uns weiter voran**

PATRIZIA vereint alles, was ein erfolgreiches Investmenthaus ausmacht: Unser Zugang zu Investoren und Immobilien gleichermaßen setzt Maßstäbe für die gesamte Branche. Auch das nötige Fremdkapital zu beschaffen ist – unabhängig vom derzeit günstigen Finanzierungsumfeld – eine wesentliche Kompetenz der PATRIZIA. Die Investitionen der vergangenen Jahre in unsere eigene Organisation – sei es den Aufbau an Mitarbeitern, die Einführung von SAP R/3, die interne Umstrukturierung oder die Lizenzierungen nach der AIFMD Richtlinie – ermöglichen, das angestrebte Wachstum der Assets under Management zu meistern. Das von uns betreute Immobilienvermögen stieg im vergangenen Jahr um stolze 24% auf

---

14,6 Mrd. Euro. Aufgrund des seitens der institutionellen Investoren bereits in uns gesteckten Vertrauens rechnen wir für das laufende Jahr mit einem weiteren Anstieg um 2 Mrd. Euro. Aber wir stehen nicht unter Zeitdruck. Unsere Investitionsentscheidungen werden stets sorgfältig geprüft: Wir stellen unseren Investoren nur solche Objekte vor, in die wir auch selbst investieren würden, denn das uns anvertraute Vermögen behandeln wir wie unser eigenes. Diese wesentlichen Stärken sind die Grundlage für unsere große Zuversicht, die PATRIZIA Erfolgsgeschichte fortzuschreiben. Die größte Herausforderung heute und in der nahen Zukunft wird sein, ausreichend neue Immobilien zu finden, die unsere strengen Investitionskriterien erfüllen.

Auch wenn wir weiterhin keine übertriebenen Bewertungen am deutschen Wohnungsmarkt sehen, so haben die Preise an den von uns definierten Investitionsstandorten weiter angezogen und es erfordert mehr Zeit, geeignete Objekte zu finden. In Deutschland sehen wir daher das Wachstum vornehmlich im Bereich Gewerbe – und hier nicht schwerpunktmäßig im Bereich der klassischen Büroimmobilie, sondern vielmehr bei Supermärkten, Business-Hotels und Pflegeimmobilien. Großbritannien ist für uns ein weiterer Standort, der attraktive Gewerbeinvestments verspricht. Allein im vergangenen Jahr haben wir hier Immobilien im Wert von rund 900 Mio. Euro erworben. Das von unserer in London ansässigen Landesgesellschaft betreute Immobilienvermögen beläuft sich inzwischen auf 1,2 Mrd. Euro und macht PATRIZIA UK & Irland zu unserer größten Auslandstochter, gefolgt von der PATRIZIA Nordics, die sowohl den Wohn- als auch den Gewerbe-Sektor gleichwertig abdeckt und Immobilien im Wert von rund 830 Mio. Euro verantwortet. Die Asset-Klasse Wohnen werden wir neben den skandinavischen Ländern in erster Linie in den Niederlanden bearbeiten, wo wir 2014 sogar die größte Transaktion gestemmt haben, die der dortige Wohnungsmarkt je erlebt hat: 5.500 Wohnungen mit einem Volumen von rund 580 Mio. Euro wurden unter unserer Führung für ein Co-Investment erworben. Unsere Anbindung an den Markt, die insbesondere bei den sogenannten „off-market deals“ zum Tragen kommt, und unsere Kapitalstärke sind die wesentlichen Erfolgsparameter für die schnelle Aufnahme der Immobilien in unsere Fonds oder Beteiligungen.

#### **Weiterhin auf Wachstumskurs**

PATRIZIA wird – das zeigt der erfreuliche Start ins Jahr 2015 – weiter wachsen: Der Erwerb von 107 Supermärkten im Februar veranschaulicht einmal wieder, wie breit wir inzwischen aufgestellt sind. PATRIZIA ist seit diesem Ankauf einer der größten Vermieter im Lebensmitteleinzelhandel. Hiermit haben wir erneut bewiesen, dass wir auf Veränderungen im Markt flexibel reagieren und die sich daraus ergebenden Vorteile für uns und unsere Investoren nutzen können.

---

Wir werden nicht müde, neue Produktlösungen für den stark wachsenden Markt der indirekten Immobilienanlagen anzubieten – und dies wie erläutert europaweit. So werden wir beispielsweise nach Zulassung der PATRIZIA GrundInvest als Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilienfonds für Privatanleger anbieten und uns damit einen weiteren attraktiven Markt erschließen. Unsere sorgfältig ausgewählten Co-Investments und das aktive Management der Immobilien werden auch weiter für eine gute Ertragslage sorgen: Das operative Ergebnis soll 2015 um etwa 10% zulegen. Die genaue Größenordnung werden wir zur Jahresmitte weiter abgrenzen. Weitere 2 Mrd. Euro mehr an verwaltetem Immobilienvermögen bedeuten einmalige Transaktionsgebühren sowie eine dauerhaft breitere Basis für wiederkehrende Erlöse etwa aus dem Fonds-, Asset oder Property Management. Parallel werden wir unsere Effizienz verbessern und in unserem Heimatmarkt Deutschland Größenvorteile realisieren.

#### **Den Wandel leben**

Unser Erfolg wäre jedoch nicht denkbar ohne das tatkräftige Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ihnen gilt unser besonderer Dank. Sie bringen sich mit fachlichem Können, Kreativität und Beharrlichkeit ein und leben den Wandel des Unternehmens.

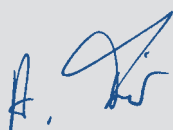
Auch bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, möchten wir uns für Ihre Treue zu unserem – zu Ihrem – Unternehmen bedanken. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns weiter Ihr Vertrauen schenken und auf unserem Weg begleiten, sodass wir auch die nächsten Meilensteine gemeinsam erreichen.

Augsburg, den 23. März 2015

Ihr PATRIZIA Vorstand



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Arwed Fischer**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

# 51

---

Prozent  
gewerbliche Assets under Management

# 792

---

Mitarbeiter  
in 9 Ländern

# 14,6

---

Milliarden Euro  
betreutes Immobilienvermögen

# 14

---

Länder  
mit Investitionen und Dienstleistungen

# 704

---

Tsd. Quadratmeter  
Gewerbeflächen allein in Großbritannien

# 5.500

---

Wohnungen  
im »neuen« Markt Niederlande



# Unsere Strategie

---



# weiter blicken

---

Die PATRIZIA Immobilien AG hat sich zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Europas entwickelt. Mit 792 Mitarbeitern agiert das mittlerweile 30-jährige Unternehmen europaweit als Investor und Dienstleister. Die Wegbeschreibung.

Derzeit betreut PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 14,6 Mrd. Euro – größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Im Volumen von über 7 Mrd. Euro werden Immobilien im Auftrag Dritter verwaltet. Etwa 7 Mrd. Euro entfallen auf Co-Investments, an denen PATRIZIA mit eigenem Kapital beteiligt ist.

PATRIZIA war schon immer in erster Linie Investor. Um die Stellung als führendes Immobilien-Investmenthaus weiter auszubauen, engagieren wir uns zunehmend auch im Bereich Co-Investments. Mit dem vorhandenen Eigenkapital lässt sich so ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als mit reinen Eigeninvestments. Als Folge wird das Unternehmen in Zukunft deutlich mehr Management Services erbringen können, um stabile, wiederkehrende Erträge zu erwirtschaften.

Die eine Hälfte des betreuten Immobilienvermögens entfällt auf Gewerbeimmobilien wie Büros, Handelsflächen, Hotels oder »Light Industrial«,

die andere auf Wohnimmobilien. Eine zukunftsfähige Ausrichtung. Durch Zukäufe von Unternehmen, die sich auf Gewerbeimmobilien spezialisiert haben, verfügt PATRIZIA über erfahrene Expertenteams, die sich auf den Märkten der europäischen Büro- und Einzelhandelsimmobilien bestens auskennen.

## WEITERE INTERNATIONALSIERUNG

Diese Expertise ist die Basis unserer Wachstumsstrategie. Durch die Präsenz in vielen Ländern lassen sich einerseits Investitionsrisiken reduzieren. Andererseits schließt sich eine zu starke Abhängigkeit von einem bestimmten Marktsegment aus. Mit der Expansion in den europäischen Markt gehen eine hohe Anerkennung und eine stetig steigende Nachfrage an Investitionsmöglichkeiten bei uns einher.

Sobald wir in einen Markt eintreten, setzen wir eigene Mitarbeiter ein, die alle Facetten des Managements der jeweiligen Immobilienbestände kennen und kontrollieren. Expansion erfolgt nur





dort, wo entweder andere, etablierte Unternehmen als Tochtergesellschaften in den Konzern integriert oder hochqualifizierte Experten gewonnen werden können. Am besten beides.

### DAS ERFOLGSREZEPT HEISST NÄHE

Aus diesem umsichtigen Vorgehen ergibt sich ein Wachstumspotenzial, das nicht vom Aufbau eines eigenen Portfolios abhängt. Wir sind seit 1984 eigentümergeführt und bankenunabhängig. Erfolg ist selten Zufall, sondern Ergebnis einer tragfähigen, zukunftsweisenden Strategie, die konsequent umgesetzt wird. Wir können in jeder Marktphase dynamisch wachsen. Heute und in Zukunft.

Wachstum: Assets under Management in unseren europäischen Märkten

829

Mio. Euro in den Nordics

1.218

Mio. Euro in Großbritannien und Irland

10.711

Mio. Euro in Deutschland

638

Mio. Euro in den Niederlanden

Weitere Länder umfassen:  
1.202 Mio. Euro Assets under Management

# Im Aufwind

In Europas Norden boomt der Immobilienmarkt. Rikke Lykke erschließt ihn für PATRIZIA. Ein Porträt.



Rikke Lykke ist eine konzentrierte Gesprächspartnerin. Schnell und präzise kommen die Antworten der 42-jährigen dunkelblonden Dänin. Seit 2012 verantwortet die erfahrene Real-Estate-Expertin die Geschäfte der PATRIZIA in den nordischen Ländern. Mittlerweile betreut ihr Team ein Immobilienvermögen von 829 Millionen Euro und zählt damit zu den etablierten Playern am Markt. Ihre Karriere begann Rikke Lykke bei der Unternehmensberatung McKinsey. Vor zehn Jahren wechselte sie in die Immobilienbranche. »Ich wollte den Zusammenhang zwischen Business Cases und wirklicher Welt unbedingt gründlicher kennenlernen.«

## DER HOHE NORDEN ALS SAFE HAVEN

Das Engagement in Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden betrachtet die Geschäftsführerin von PATRIZIA Nordics als »Safe Haven«. Stabile politische Systeme, zuverlässiges Steuer-

recht, starkes Bevölkerungswachstum und der Ausbau der Infrastruktur versprechen auch in Zukunft hervorragende Geschäftsaussichten. »Die Städte in den Nordics wachsen überproportional. In Helsinki, Kopenhagen, Oslo und Stockholm werden die alten Hafenbezirke gerade zu gemischten Gewerbe- und Wohnquartieren umgebaut. Da liegt ein beachtliches Zukunftspotenzial«, sagt Rikke Lykke. Ihrer Einschätzung nach werden allein in Kopenhagen jedes Jahr über 5.000 Wohnungen benötigt. PATRIZIA hat darauf unter anderem mit dem Erwerb einer Wohnanlage reagiert. 6,7 Mio. Euro flossen in ein citynahes Neubauprojekt mit 159 Einheiten und 14.385 Quadratmetern Wohnfläche. Weitere rund 100 Millionen Euro wurden in Neubauprojekte und Bestandsimmobilien in der Nähe des Königspalastes investiert. Dazu kam der Erwerb eines Portfolios mit zehn Gewerbeimmobilien. Sechs von ihnen liegen in der Fußgängerzone Kopenhagens.



Potenzial: Rikke Lykke, Managing Director der PATRIZIA Nordics, betreut den boomenden Immobilienmarkt in Europas Norden.

Der Einzelhandel ist mit 40% neben dem Wohnen der wichtigste Business-Sektor für das Team. Überdurchschnittliche Margen versprechen Investments wie in der Kopenhagener Fußgängerzone, wo sich traditionsreiche Gebäudesubstanz und Einzelhandel zu einem anspruchsvollen Shopperlebnis verbinden. »An der Modernisierung dieser werthaltigen Immobilien beteiligen sich gern stabilitätsorientierte Pensionskassen«, erzählt die Geschäftsführerin. »Wir sind stolz auf die Vernetzung unserer Investoren. Wir konnten sowohl europäische Anleger für den hohen Norden gewinnen als auch Skandinavier für den deutschen Markt. Institutionelle Investoren aus den Nordics haben in Deutschland bereits 500 Millionen Euro investiert.«

### SHOPPINGCENTER UND GEWERBEPARKS GEFRAGT

Neben dem Einkaufen in City-Bestlage sind in den Nordics aber auch stadtnahe Shoppingcenter

oder – im ländlichen Schweden oder Finnland – Gewerbeparks gefragt. »Deshalb gibt es jetzt auch einen Standort in Helsinki, wo der Euro den Handel erleichtert«, so Rikke Lykke. »Wir wollen insbesondere den Markt um die Städte Helsinki und Tampere erschließen.« Insgesamt sieht die Geschäftsführerin mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede bei den vier europäischen Nordlichtern. Als Beispiel nennt sie die Verbindung von Werthaltigkeit, moderner Architektur und Energieeffizienz, die sie für eine besondere Stärke der Nordics hält. »Wir Skandinavier sind ein bisschen wie Brüder«, findet sie. »Wir sehen uns von außen sehr ähnlich und streiten uns oft. Aber letztlich halten wir doch zusammen.«



380.000

Quadratmeter Fläche der Immobilien in Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden



Erfolgsprinzip: Das Areal »Birchwood Park« bei Manchester entwickelt sich zum Motor der ganzen Region.

# In voller Blüte

Großbritannien ist einer der wichtigsten Real-Estate-Märkte in Europa – und der drittgrößte der Welt. PATRIZIA UK ist hier bestens vertreten und verfügt über das größte und diversifizierteste Business-Park-Portfolio der Insel.  
Eine Erfolgsgeschichte.



Im Sommer ähnelt Birchwood Park einem Erholungsgebiet. In der Mittagspause liegen Angestellte auf dem englischen Rasen, kurven auf Leihrädern um den künstlichen See oder ziehen nachhaltiges Gemüse in Gemeinschaftsgärten. Zum Konzept des Technologie-Parks bei Manchester, der insgesamt 165 Unternehmen mit 6.000 Mitarbeitern beherbergt, gehören auch vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebote. Doch es liegt nicht allein an der hohen Aufenthaltsqualität, dass der Business Park ständig wächst. »Die optimale Anbindung an Autobahn und Flughafen ist ein wesentlicher Faktor«, sagt James Muir, Managing Director der PATRIZIA UK, während er die Baumreihen entlang in Richtung des Selbstbedienungsrestaurants »Garden« schlendert. »Birchwood Park hat sich zu einem Motor dieser Region entwickelt. In den nächsten Monaten erwarten wir weitere Zuzüge, von Blue-Chip-Unternehmen wie auch von Start-ups.«

### DREI BUSINESS PARKS AUF EINEN STREICH

Birchwood Park war – mit den Business Parks Chineham Park und Hillington Park – der wichtigste Ankauf von PATRIZIA UK im vergangenen Geschäftsjahr. Die PATRIZIA erwarb die drei florierenden Business Parks mit jeweils unterschiedlichem Profil für umgerechnet 538 Millionen Euro im Rahmen eines Joint Ventures mit dem Co-Investor Oaktree Capital Management. An verkehrsgünstigen Standorten in England und Schottland sind insgesamt rund 525 Firmen mit über 13.000 Beschäftigten angesiedelt. Mit Gewerbegebieten alten Stils hat Birchwood Park nichts mehr gemein, findet James Muir, während er sich einen Tee und einen Cup Cake aus der Auslage zieht und vor dem »Garden« in der Sonne Platz nimmt: »Der Park ist ganz auf die Bedürfnisse der Firmen zugeschnitten. Die Nutzer können Besprechungsräume und Auditorien mieten oder Hotels buchen. Unternehmen

sparen sich den Unterhalt für fixe Räumlichkeiten und bleiben flexibler.«

### WACHSTUMSTREIBER FÜR PATRIZIA UK

Der aufstrebende Markt für Business Parks hat sich zum wesentlichen Wachstumstreiber der britischen PATRIZIA entwickelt. Den Grundstein legte das Unternehmen durch die Übernahme der Tamar Capital Group im April 2013. Diese im Bereich der Business Parks erfahrene Gesellschaft verfügte über ein Portfolio von 700 Millionen Euro. Der Schwerpunkt lag auf Gewerbeimmobilien im Industrie-, Handels- und Büro-sektor. Zusammengesetzt war es aus rund 100 Gewerbeobjekten in Deutschland, Frankreich, BeNeLux und den Nordics. Erweitert wurde dieses Portfolio kurz darauf durch zwei Büroobjekte in Birmingham und Bracknell sowie zwei Gewerbeparks in Winnersh und Watchmoor. Der Erwerb von Birchwood, Chineham und Hillington Park im Jahr 2014 machte die Sache rund – inzwischen verwaltet PATRIZIA UK das größte und diversifizierteste Business-Park-Portfolio Großbritanniens.

### WEITERE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE HEBEN

Gemeinsam mit Oaktree will PATRIZIA UK mithilfe neuer Investitionen und intensivem Asset Management die enormen Entwicklungspotenziale der Parks heben. »Mit dem erweiterten Portfolio rücken wir uns verstärkt in den Fokus angloamerikanischer Investoren«, sagt James Muir, dessen Spezialität internationale Kapitalmarkt- und M&A-Transaktionen sind, während er vorsichtig an seinem heißen Tee nippt. »Dank des Rückenwindes aus Augsburg haben wir auf dem britischen Markt einen riesigen Schritt nach vorn gemacht. Bereits heute verwalten wir ein Portfolio von rund einer Milliarde Euro – und sind weiter auf Expansionskurs.«

# 18.000

Beschäftigte in 610 Unternehmen, die in den Business Parks ansässig sind



# Mit Kompetenz

---

Auf dem deutschen Markt hat sich PATRIZIA über den Bereich Residential hinaus längst auch bei Büroimmobilien etabliert. Mit dem Ankauf eines Portfolios im Wert von einer Milliarde Euro führte das Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr eine der größten gewerblichen Immobilientransaktionen durch. Eine Nahaufnahme.

Wäre das »Boardinghouse des Westens« in Hamburg ein Mensch und wären seine Fenster Augen, dann hätte es schon viel gesehen. Im Jahr 1931 fertiggestellt, füllte das Gebäude mit dem turmartigen Erker die letzte große Baulücke am sogenannten Schulterblatt im Schanzenviertel. Zunächst als avantgardistisches Wohnhaus konzipiert, erlebte es ganz unterschiedliche Nutzungen – vom Wohnheim für DDR-Flüchtlinge bis zur Niederlassung des Unternehmens Montblanc. Zu Beginn des neuen Jahrtausends befand sich der Bau in erbärmlichem Zustand – bis er von PATRIZIA erworben und durch innenarchitektonische Umgestaltung und Modernisierung zu einer hochwertigen Büroimmobilie entwickelt wurde.

Kein leichtes Unterfangen, weiß Arne Lukait, Vermietungsmanager der PATRIZIA in Hamburg: »Das Schanzenviertel ist ein politisch hochsensibler Bezirk. Wir mussten die Wertsteigerung des Boardinghouses mit großer Umsicht angehen, um nicht die gesamte alternative Szene gegen uns aufzubringen.« Das Ergebnis der Revitalisierung ist repräsentativ: Das Gebäude strahlt heute Loftcharakter aus. Alle Flächen sind langfristig und profitabel vermietet – an ausgewählte

Einzelhändler und Gastronomen wie auch an IT-Schulungsunternehmen, Werbeagenturen und Unternehmen aus dem sozialen Bereich. Inzwischen wurde das Haus erfolgreich an einen neuen Eigentümer veräußert. »Entscheidend für das Gelingen war, dass vom Ankauf über das Asset Management, das Property Management und das Vermietungsmanagement bis hin zum Verkauf alle Teams der PATRIZIA beteiligt waren. Unsere Hamburger Büro-Experten arbeiteten eng mit den Kollegen aus der Augsburger Zentrale zusammen. Dieses Ineinandergreifen der Kompetenzen ist eines unserer Erfolgsgeheimnisse«, resümiert Arne Lukait.

## LEO I UND II: DIE GROSSEN DEALS IN HESSEN

Nicht nur in Hamburg und anderen boomenden Großstädten wie München, Berlin, Frankfurt, Köln und Düsseldorf engagiert sich die PATRIZIA durch Co-Investments in Core- und Value-Add-Immobilien. Zusätzlich wurden in den letzten beiden Jahren für ein Fondsinvestment zwei Büroimmobilien-Portfolios erworben, die langfristig an das Land Hessen vermietet sind. Die beiden Portfolios umfassen insgesamt 54 Gebäude. Nutzer



# 2,8

Mrd. Euro Assets under Management allein im deutschen Büroimmobilien-Sektor

sind Ministerien, Gerichte, die Polizei und die Finanzbehörden. Mit einem Volumen von 800 Millionen Euro war die Akquisition von »Leo II« im Jahr 2013 die größte gewerbliche Immobilien-transaktion in Deutschland. Mit dem Kauf des Portfolios »Leo I« wechselten im ersten Quartal 2014 nun sogar Immobilien im Wert von einer Milliarde Euro den Besitzer.

Darüber hinaus betreut PATRIZIA bereits seit Jahren Individualmandate und Fondsprodukte, die in Büroimmobilien investiert sind, für Spar-kassen, Versicherungen, große berufsständische Versorgungswerke und andere institutionelle An-leger. »Wir sind mittlerweile auch im Gewerbe-immobiliensektor eine feste Größe«, sagt Vor-standsvorsitzender Wolfgang Egger. »Das ist von besonderer Bedeutung für institutionelle Inves-toren, die bei ihren Investments zunehmend auf einen strategischen Partner setzen, der die komplette Wertschöpfungskette der Immobilie ab-deckt – mit Kompetenz für große Portfolios eben-so wie für kleine Projekte, wie das Boardinghouse des Westens.«

Revitalisierung: Das »Boardinghouse des Westens« ist ein Musterbeispiel für umsichtige Modernisierung.





# 5.500

Wohnungen hat PATRIZIA von der niederländischen Wohnungsbaugesellschaft Vestia erworben

# Im Umbruch

Der niederländische Wohnungsmarkt ist in Bewegung und wird für Investoren immer interessanter. PATRIZIA hat hier jüngst die größte Transaktion, die der Mietwohnungsmarkt des fast 17-Millionen-Einwohner-Landes je erlebt hat, auf den Weg gebracht. Eine Zwischenbilanz.

Das Fehlen von Gardinen an den Fenstern ist nicht die einzige Eigenheit niederländischer Wohnkultur. Auch der Wohnungsmarkt besitzt seine Besonderheiten: Rund 75 Prozent der rund 7,4 Millionen Mietwohnungen gehören beispielsweise gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Das Sozialmodell, das im 19. Jahrhundert für Bedürftige eingerichtet wurde, geriet in den vergangenen Jahren allerdings in eine tiefe Krise, da der Staat sich immer mehr aus diesem Bereich zurückzog und so vielen sozialen Wohnungsbaugesellschaften das Kapital für notwendigen Investitionen fehlte.

## LIBERALISIERUNG ALS CHANCE

Nachdem die Wohnungsbaugesellschaft Vestia in Folge spekulativer Finanzgeschäfte in Schwierigkeiten geraten war, stellte sie ein Portfolio mit rund 5.500 Wohnungen zum Verkauf. Das PATRIZIA Team kam für 578 Mio. Euro zum Zug.

Es war die größte Transaktion, die der niederländische Mietwohnungsmarkt je erlebt hat. Die Transaktion sorgte in den Niederlanden für Diskussionen. Die Notlage von Vestia brachte gesetzliche Neuregelungen auf den Weg, durch die letztlich mehr Marktanteile in private Hände übergehen sollen. Die Liberalisierung ermöglicht Mieterhöhungen und sieht die Aufhebung der Mietpreisbindung vor.

Doch nicht nur die geplanten Mietrechtsänderungen machen den niederländischen Wohnungsmarkt für die PATRIZIA interessant. Auch das absehbare Bevölkerungswachstum bis 2025 in Verbindung mit der noch immer sinkenden Haushaltsgröße weist auf attraktive Chancen hin. »Wilhelmina« – so heißt das erworbene Portfolio nach der Ururgroßmutter des jetzigen Königs – umfasst eine Wohnfläche von insge-





samt rund 340.000 Quadratmetern, verteilt über das gesamte Land. Der Anteil der mietpreisgebundenen Wohnungen liegt bei etwa 60 Prozent, die Leerstandsquote bei einem geringen Wert von nur drei Prozent.

### **LANGFRISTIGE BESTANDSHALTUNG GEPLANT**

Mit diesem Deal steigerte PATRIZIA das von ihr betreute Immobilienvermögen in den Niederlanden auf rund 638 Mio. Euro. Schließlich verfügen die niederländischen PATRIZIA Kollegen über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Markt und sind hervorragend vernetzt. »Dem großen, über die Jahre gewachsenen Vertrauen institutioneller Investoren ist es zu verdanken, dass diese nun über Landesgrenzen hinweg mit uns kooperieren«, sagt Peter Helfrich, Managing Director der PATRIZIA Netherlands mit Sitz in Amsterdam.

»Durch unsere langjährigen Erfahrungen und das Netzwerk europäischer Tochtergesellschaften bestehen hierfür beste Voraussetzungen.« PATRIZIA erwarb das Portfolio für ihr Co-Investment »WohnModul I«, an dem eine Pensionskasse beteiligt ist. Die langfristige Wertstabilität des Investments war für den Investor ein entscheidendes Argument. Dementsprechend ist die Anlagestrategie auf Bestandshaltung ausgerichtet. Während sich die Investoren über ein werthaltiges und zukunftssträchtiges Portfolio freuen, können die Mieter der »Wilhelmina« auf zeitgemäßen Wohnraum bauen. »Wilhelmina« ist damit für alle Beteiligten ein Win-Win-Projekt.

**Zuversicht:** Im Wandel des niederländischen Wohnungsmarktes zahlt sich das große Vertrauen in die Erfahrung der PATRIZIA Mitarbeiter mit Gebäuden wie diesem aus.

# 11

---

**KinderHäuser**  
auf 4 Kontinenten

# 25

---

**Nationalitäten**  
an 9 Standorten

# 5.136

---

**Stunden**  
für Weiterbildung

# 44

---

**Auszubildende**  
in Deutschland und Luxemburg

# 15

---

**DGNB-Zertifizierungen**  
in Gold und Silber

# 61

---

**Prozent**  
SÜDEWO-Gebäude verbrauchen weniger  
als 150 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

# Unsere Verantwortung

---



# weiter wollen

Nachhaltiges Handeln ist fest in der PATRIZIA Unternehmensphilosophie verankert. Dabei streben wir ein Gleichgewicht zwischen ökologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Anforderungen an. Konsequenterichten wir alle Entscheidungen daran aus.  
Ein Erfolgskonzept.

Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist ein ausgeprägtes Verantwortungsbewusstsein. Wir fühlen uns unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitern verpflichtet, genauso wie der Umwelt und unserer Gesellschaft. Als wichtiger Akteur in der Immobilienwirtschaft ist uns jederzeit gegenwärtig, dass unser Handeln langfristige Auswirkungen hat. Daher sind wir bestrebt, in allen unseren Geschäftstätigkeiten möglichst viele Dimensionen der Nachhaltigkeit gleichzeitig zu erreichen.

Wir haben ein Wertesystem verankert, das alle Mitarbeiter in ihrem Handeln und in ihren Entscheidungen leitet. Noch sind wir nicht am Ziel, nachhaltiges Handeln ist immer ein Prozess. Doch wir haben einen Maßnahmenkatalog entwickelt, der bis 2019 umgesetzt sein soll und der unser Tagesgeschäft durchdringt.



Vier gewinnt: Die vier Zielbereiche unseres Wertesystems.

## AUF DEM WEG ZUM ZIEL

Ein wichtiger Schritt zur Reduktion der Umweltbelastung und unserer Betriebskosten ist beispielsweise der Auf- und Ausbau eines umweltfreundlicheren Fuhrparks. Im zurückliegenden Jahr haben wir unsere Richtlinien dahingehend verändert. Es kommen nur noch Diesel-Fahrzeuge mit zertifizierter Umweltplakette zum Einsatz. Zudem werden Elektrofahrzeuge angeboten. In

der Hamburger Niederlassung erhalten die Mitarbeiter einen Zuschuss zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel.

Erfolgreich verläuft unser Nachhaltigkeitskonzept im Neubaubereich. Wir waren maßgeblich an der Gründung und Entwicklung des Labels »Neubau Wohnen« der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Jahr 2010 beteiligt. Seither vereinen wir bei neuen Gebäuden gezielt ökologische, gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Aspekte und lassen sie konsequent von der DGNB zertifizieren.

## GANZHEITLICH ENGAGIERT

Im Rahmen unseres gesellschaftlichen Engagements führen wir die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung nicht nur fort, sondern werden sie um mindestens ein Projekt pro Jahr erweitern. Seit 15 Jahren gibt die Stiftung bedürftigen Kindern in aller Welt ein Zuhause und eine Ausbildung. Die Verantwortung gegenüber Gesellschaft, Umwelt, unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitern stand – und steht – für uns im Zentrum unserer Arbeit.



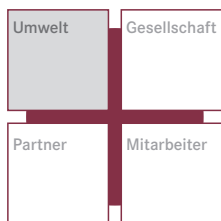
Zukunft: Glückliche Kinder sind eines der zentralen Ziele unseres gesellschaftlichen Engagements.

# Auf dem Weg

---



Im Immobiliengeschäft können Investoren, Mieter, Käufer, Dienstleister und die Gesellschaft nur dann profitieren, wenn finanzielle Kriterien mit sozialem Bewusstsein und Umweltschutz sinnvoll kombiniert sind. PATRIZIA verfolgt konsequent ein integratives Konzept der Ausgewogenheit. Ein Bericht.



**Einklang:** Unser Ziel ist, immer die höchste Umweltverträglichkeit einer Immobilie zu erreichen.

Viele Immobilienunternehmen konzentrieren sich auf »Green Building«. Damit können während des Baus wertvolle Ressourcen eingespart werden. Ein ökologisch optimiertes und qualitativ hochwertiges Gebäude besticht über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg durch eine deutlich höhere Performance. PATRIZIA genügt jedoch »grün« allein nicht. Denn selbst wenn ein Gebäude neben überdurchschnittlicher Umweltqualität auch eine optimale Gesundheitsverträglichkeit aufweist, ist es keineswegs automatisch nachhaltig. Wir bei PATRIZIA glauben, dass sich Nachhaltigkeit bei Immobilien nicht auf rein bauliche Aspekte beschränken darf. Auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte müssen einbezogen werden.

So haben sich beispielsweise die gesetzlichen Anforderungen auf nationaler und europäischer

Ebene durch die Einführung von Energieausweisen zur Messung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden verschärft. Gleichzeitig aber steigert diese Maßnahme bei den Marktteilnehmern das Umweltbewusstsein und erhöht bei Immobilientransaktionen die Transparenz bezüglich der Gebäudequalität. Um den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu genügen, erfasst die Süddeutsche Wohnen GmbH (SüDEWO), die sich seit 2012 im Eigentum eines von PATRIZIA geführten Konsortiums befindet, seit 2008 den Energieverbrauch sämtlicher Wohngebäude in ihrem Portfolio. Mit diesen Informationen stehen dem Management wirksame Instrumente für die Gebäudeplanung und -steuerung sowie für künftige Investitionen zur Verfügung.





### ZERTIFIKATE ALS QUALITÄTSMERKMAL

Großen Wert legen wir auf die Zertifizierung von Neubauprojekten durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die Kriterien für den Erhalt eines DGNB-Siegels beinhalten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale sowie technische Qualität, aber auch Prozess- und Standortqualität. Die Mehrheit unserer Neubauprojekte wurde damit in den zurückliegenden vier Jahren ausgezeichnet.

Alle Nachhaltigkeitsaspekte bei neuen Immobilien zu erfüllen, ist die eine Seite. Die andere ist die energetische Sanierung vorhandener Wohnräume. Im Bestand der PATRIZIA befinden sich viele Gebäude aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren. Diese den zeitgemäßen Anforderungen

und modernen Wohnbedürfnissen anzupassen, ist eine große Herausforderung. Sie lässt sich nicht von heute auf morgen bewältigen. Doch wir sind auf dem Weg.

Bei Sanierungsmaßnahmen ist unser wichtigstes Ziel, die Wohnqualität zu steigern und gleichzeitig den Energieverbrauch zu verringern. Das jeweilige Revitalisierungskonzept umfasst neben der Wiederbelebung des Quartiers die Würdigung der historischen Vergangenheit und Struktur einer Siedlung, Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Grünanlagen, Spielplätze, Infrastruktur, Renovierungen wie Fenster- und Heizungs austausch, Isolierungs- und Dämmungsmaßnahmen sowie das Anbringen von Balkonen oder Terrassen. Es geht uns dabei nicht allein um Nachhaltigkeit, sondern vor allem um die langfristige Wirkung.

Qualität: Ein ökologisch optimiertes und hochwertiges Gebäude besticht von Anfang an durch höhere Performance.



Perspektive: Die KinderHaus-Stiftung bietet bedürftigen Kindern ein Zuhause und eine Ausbildung.

# Von Herzen

Wirtschaftlicher Erfolg ist die Säule unseres Unternehmens. Doch PATRIZIA sieht sich nicht nur als Akteur innerhalb der deutschen und europäischen Immobilienmärkte. Wir verstehen uns als kreativen Teil der Gesellschaft. Daher engagiert sich PATRIZIA sozial und karitativ. Zwei Beispiele.

PATRIZIA schreibt sich nicht einfach Werte wie Nachhaltigkeit und Verantwortung auf die Fahnen. Sie lebt sie. Von Anfang an war es dem Unternehmensgründer und Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger ein Anliegen, notleidende Menschen an seinem Erfolg partizipieren zu lassen. PATRIZIA will einen Beitrag leisten, die Lebensqualität und Zukunftsperspektive jener zu erhöhen, die nicht auf der Sonnenseite des Lebens geboren wurden.

## GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG LEBEN

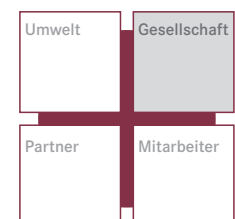
Insbesondere das Immobiliengeschäft bildet den Zustand einer Gesellschaft ab. So sind intakte, gut gepflegte Wohn- und Geschäftsbauten der Ausdruck einer gesunden Wirtschaft, die deren Erhalt und Funktion finanzieren kann und will. Gleichzeitig sind zeitgemäße Gebäude die Basis einer stabilen Gesellschaft, die sich für den Schutz dieser bleibenden Werte einsetzt. Ausreichender, wohlbehaltener Wohn- und Arbeitsraum stellt nicht nur selbst ein wertvolles Gut dar. »Immobilien sind gebaute Kultur«, so Wolfgang Egger. Deren Qualität zu erhalten, heißt auch, Verantwortung für künftige Generationen zu übernehmen. PATRIZIA ist es wichtig,

neben ihrem Kerngeschäft für die Gesellschaft einen Mehrwert zu schaffen.

Ein Beispiel ist die gemeinnützige PATRIZIA KinderHaus-Stiftung, die weltweit sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche unterstützt und fördert. Sie wurde 1999 von Wolfgang Egger gegründet, um Lebensräume zu schaffen, die Bildung und Ausbildung, Erziehung, Gesundheit und Rehabilitation ermöglichen. Seither sind elf sogenannte Kinderhäuser mit Schulen, Therapiezentren, Waisen- und Krankeneinrichtungen in Europa, Afrika, Asien und Südamerika entstanden. Mehr als 150.000 Kinder konnten bis heute von diesem Hilfsprogramm profitieren.

## MASSGESCHNEIDERTE HILFSPROJEKTE

Anspruch der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung ist es, den ökonomischen Erfolg des Unternehmens in soziales Engagement umzusetzen. Dabei überweisen wir nicht einfach Geld, sondern nutzen unsere spezifische Kompetenz. So halten wir Ausschau nach geeigneten Standorten, an denen wir mit bedarfsgerechten Neu- oder Erweiterungsbauten gezielt das Leben von Heranwachsenden in Not verbessern können.



**Verantwortung:** Gesellschaftliches Engagement ist für PATRIZIA selbstverständlich.



Afrika: Mittlerweile gibt es KinderHäuser in Uganda, Ruanda, Tansania und Südafrika (links).

Augsburg: Fast fertig ist das Zentrum für tiergestützte Therapie in Stadtbergen für Familien mit schwer kranken Kindern (unten).

Asien: Im kleinen nepalesischen Bergdorf Kattike wurde im April 2012 ein weiteres PATRIZIA KinderHaus eröffnet (rechts).



Da wir selbst immer die Zügel in der Hand halten, kommt die Hilfe zu 100 Prozent an. Unsere Experten sind immer von Anfang an eingebunden, um den hohen Anforderungen bezüglich Architektur, Wirtschaftlichkeit, Nutzerfreundlichkeit und ökologischer Ausgewogenheit gerecht zu werden. Jedes Hilfsprojekt ist eine individuell auf die lokalen Erfordernisse abgestimmte Lösung.

Dabei ist uns wichtig, die anschließende Betreuung der KinderHäuser vollständig in die Hände der regionalen Partner zu legen, die diese dann langfristig ohne weitere Unterstützung selbst leisten können. PATRIZIA KinderHäuser gibt es in Nepal, in Südafrika, in Uganda, in Buyamba, im ruandi-



schen Ntarama, aber auch in München, Hamburg und bereits seit 1999 in Tansania, wo im vergangenen Jahr zusätzlich zwei Waisenhäuser entstanden. 2015 wird in Kamerun ein Schulprojekt für 800 Kinder anlaufen. In Kürze eröffnet in Stadtbergen bei Augsburg ein Zentrum für tiergestützte Therapie, das Familien mit schwer kranken Kindern das Leben erleichtern soll.

### **FÖRDERUNG VON BILDUNG**

Bildung ist die Basis dafür, dass man sein Schicksal selbst in die Hand nimmt. Sie ist die Grundlage individuellen Lebensunterhalts. Gut ausge-

bildete Menschen sind aber auch Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum. Deshalb unterstützt PATRIZIA seit Beginn des Sommersemesters 2013 die Hochschule Augsburg mit »Real Estate Management« für Studenten der Fachrichtungen Betriebswirtschaftslehre und International Management. Bisher gab es keine Angebote mit immobilienwirtschaftlichem Hintergrund. Investition in Bildung bedeutet Investition in die Zukunft – diese Weitsicht ist Basis der PATRIZIA Philosophie.

# Starke Partner

---

Ob es um Gewerbe- oder Wohnimmobilien geht: PATRIZIA gestaltet sie wertvoller. Dabei versteht sich das Unternehmen nicht nur als Investor und Manager, sondern als Partner. Ein Partner, der seine Kunden bei allen wichtigen Entscheidungen begleitet. Eine Grundhaltung.

Ausgewiesene Kompetenz für die Wertsteigerung von Immobilien, Nachhaltigkeit in sämtlichen Geschäftsbeziehungen und dezidierte Wertschätzung für Mitarbeiter, Kunden und Partner: Diese drei Punkte bilden unsere Kernwerte. PATRIZIA agiert nie nur als Investor und Manager im Immobiliengeschäft, sondern immer als Partner. Unsere Mitarbeiter handeln bei jeder Immobilie so, als wäre sie ihre eigene, und gehen mit jeder Investitionssumme, die ihnen anvertraut wird, mit höchster Sorgfalt um.

## BEWÄHRTER PARTNER

Wir setzen unser Know-how und unsere ganze Kraft für unsere Investoren, Selbstnutzer und Mieter ein. Wir haben das Wissen, die Erfahrung und die Visionen, um auch anspruchsvollste Projekte zukunftsicher zu gestalten. Das Immobiliengeschäft ist ein Vertrauensgeschäft. Deshalb stehen die Wünsche, Bedürfnisse und Ziele unserer Kunden im Zentrum unserer Anstrengungen – und nicht etwa kurzfristige Gewinnchancen. Um diesen Anspruch zu erfüllen, setzen wir vor allem auf Kommunikation. Im vergangenen Jahr starteten wir eine After-Sales-Befragung. Die Rücklaufquote lag mit 45 Prozent erfreulich hoch. 75 Prozent der Teilnehmer be-

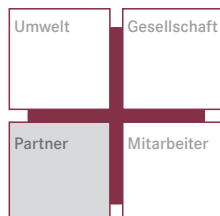
scheinigten eine »sehr gute« Beratung und fast 90 Prozent würden PATRIZIA weiterempfehlen.

Im zurückliegenden Jahr intensivierte PATRIZIA die Anstrengungen, internationale institutionelle Investoren für die Aktie zu gewinnen. Im Rahmen diverser Roadshows und Konferenzen informierten wir Fonds- und Portfoliomanager in Europa und den USA über unser Profil und unsere Marktposition. Bei der Suche nach Aktionären konzentrieren wir uns nicht allein auf die etablierten Adressen in London, New York, Paris oder Zürich, sondern schlagen auch neue Wege ein. So haben wir erfolgreich Gespräche in Lugano, Mailand, Salt Lake City und Warschau geführt. Die vielfältigen Maßnahmen zeigen Wirkung: Die Nachfrage nach PATRIZIA Aktien steigt – und damit der Aktienkurs.

## VIELFÄLTIGE GESPRÄCHSANGEBOTE

Zu einer beliebten Institution haben sich die »Investment Horizonte« für Investoren entwickelt. Die Veranstaltung verbindet hochkarätige Fachvorträge mit Networking. An Kapitalanleger und Multiplikatoren richten wir uns mit dem »VIP-Club«, bei dem Gedankenaustausch

## Partner



**Dialog:** Wir verstehen uns als Partner, der seine Kunden bei allen wichtigen Entscheidungen mit Wissen und Erfahrung begleitet.

mit Sport oder dem Besuch kultureller Veranstaltungen einhergeht. Geschäftspartner und Entscheidungsträger aus Deutschland, Österreich und der Schweiz schätzen unseren »Bayerisch-Schwäbischen Abend« zur Kontaktpflege.

### PRÄSENZ BEI IMMOBILIENMESSEN

Regelmäßig vertreten sind wir auf der EXPO REAL, der größten B2B-Messe für Immobilien und Investitionen in Europa. Rund 80 Mitarbeiter stehen für Gespräche mit aktuellen und potenziellen Geschäftspartnern an einem eigenen Stand zur Verfügung. Im vergangenen Jahr nutzten wir dieses Forum, um den gerade erschienenen Wohnungsmarktbericht »PATRIZIA Insight Europäische Wohnungsmärkte 2014/2015« vorzustellen. Präsent sind wir darüber hinaus auf dem Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM) sowie der Business Arena in Stockholm und der MIPIM UK in London. Neu in diesem Jahr ist ein Stand auf der Provada in Amsterdam.

**Expertenrunde:** Gastredner wie der ehemalige EU-Kommissar Günter Verheugen bereichern die »Investment Horizonte«.





Zusammenarbeit: Bei  
PATRIZIA wird Teamwork  
großgeschrieben.



# Voller Elan

Das Immobiliengeschäft ist ein »People business«. Daher betrachten wir unsere Mitarbeiter als unser wichtigstes Kapital. Freiwillige betriebliche Sozialleistungen, Maßnahmen zur Work-Life-Balance und viele Fortbildungsangebote sind wichtige Bindungselemente. Eine Bestandsaufnahme.

Das Immobiliengeschäft ist beratungsintensiv und basiert auf Vertrauen. Daher ist es Teil der Unternehmenskultur bei PATRIZIA, in einen festen Stamm gut ausgebildeter und kompetenter Mitarbeiter zu investieren und diese langfristig zu binden. Der Unternehmenserfolg und das positive Arbeitgeber-Image spiegeln sich in der erneut gestiegenen Zahl der PATRIZIAner wider: 792 sind es in ganz Europa – davon 72 in den europaweiten Landesgesellschaften. Es wird einiges unternommen, um die Motivation und den Identifikationsgrad der Mitarbeiter noch weiter zu steigern.

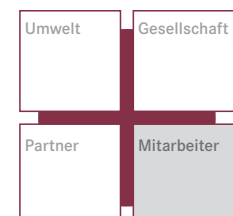
## BESTÄTIGT: GREAT PLACE TO WORK

Eine Bestätigung der großen Mitarbeiterzufriedenheit ist, dass PATRIZIA im bundesweiten Wettbewerb »Deutschlands Beste Arbeitgeber 2014« zu den 100 besten Unternehmen zählt. Die Auszeichnungen in den Wettbewerben des Kölner Instituts »Great Place to Work« stehen für eine attraktive, mitarbeiterorientierte Arbeitsplatzkultur, in der das Management glaubwürdig, fair und respektvoll mit den Beschäftigten zusammenarbeitet und diese eine hohe Identifikation und einen starken Teamgeist zeigen. Jährlich nehmen mehr als 600 Unternehmen daran teil.

Die Auszeichnung basiert auf einer anonymen, umfassenden Befragung der Mitarbeiter sowie auf Evaluation vorhandener Maßnahmen und Systeme der Personal- und Führungsarbeit.

Seit 2010 lässt PATRIZIA regelmäßig Umfragen durch »Great Place to Work« durchführen. Bei der ersten europaweiten Erhebung im zurückliegenden Jahr wurden die Tochtergesellschaften in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, den Niederlanden und Schweden befragt. 94 Prozent der Mitarbeiter beteiligten sich – und 88 Prozent stimmten der Aussage zu »I would say, this is a great place to work«. Das waren sechs Prozentpunkte mehr als an den deutschen Standorten (bei der auf Deutschland beschränkten Umfrage 2013 gab es hierbei eine Zustimmung von 82 Prozent).

Ebenfalls hervorragende Werte erreichten die Dimensionen Teamgeist mit 85 Prozent und Glaubwürdigkeit mit 82 Prozent Zustimmung, Stolz (78 Prozent), Mitarbeiterzufriedenheit (77 Prozent), Fairness (74 Prozent) und Respekt (68 Prozent). Dass PATRIZIA ein besonderer Arbeitgeber ist, spricht sich herum. Bei der jährlichen Top-Arbeitgeber-Umfrage der »Immobilien



**Basis:** Bei PATRIZIA gelten die Mitarbeiter als wichtigstes Kapital.



Vergnügen: Den Zusammenhalt fördert der jährliche Mitarbeiter-Tag, an dem zuletzt mehr als 90 Prozent der Belegschaft teilnahmen (oben).

Balanceakt: In der »aktiven Pause« wird die Muskulatur trainiert (rechts).



nach dem Abschluss zieht. PATRIZIA belegte hier den zweiten Platz. 2013 war es erst der achte Platz gewesen, 2012 Platz zwölf.

### LEBENSLANGES LERNEN IST PROGRAMM

Die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter ist ein Schlüssel zum Erfolg der PATRIZIA. Am liebsten lernen junge und ältere PATRIZIANer voneinander. Auf dem unternehmenseigenen Campus, der PATRIZIA Akademie, beim monatlichen Event PATRIZIA Wissen oder den PATRIZIA Schnuppertagen tauschen sich die Mitarbeiter auf vielfältige Weise aus und lernen benachbarte Arbeitsbereiche kennen. Eine Mitarbeiterzeitung und das unternehmenseigene Intranet unterstützen den Informationsfluss. Zudem werden jährlich Beiträge für externe Weiterbildungsmaßnahmen und die bezahlte Freistellung für die Teilnahme angeboten.

PATRIZIA ist ein Ausbildungsbetrieb. Im Jahr 2014 waren an den deutschen Standorten und in Luxemburg insgesamt 44 Auszubildende beschäftigt. Das entspricht einer Ausbildungsquote von über sechs Prozent. In selbstständig durchgeführten »Azubi-Projekten« organisieren die Auszubildenden Messen wie beispielsweise die Berufsfindungsbörse »fitforjob«. Sie führen außerdem Bewerbertrainings an Schulen durch und organisieren den Einführungs- und Kennenlerntag der neuen Auszubildenden.

### DIE EXTRAS – FREIWILLIGE LEISTUNGEN

Das Unternehmen leistet einen aktiven Beitrag zur Gesundheit und Sicherheit seiner Mitarbeiter. So wurde ein Paket mit betrieblichen Sonderleistungen geschnürt: Eine Gruppenunfallversicherung schließt Privatunfälle rund um die Uhr ein. Bei der Altersvorsorge übernimmt PATRIZIA bereits bestehende Verträge. Alle Mitarbeiter mit vermögenswirksamem Sparvertrag erhalten einen Zuschuss, der wahlweise auch in die Altersvorsorge einfließen kann. Großer Wert wird auf die Gesundheitserhaltung gelegt. So kommt in der

wöchentlichen »aktiven Pause« während der Arbeitszeit ein Trainer, um bei der Muskelstärkung zu helfen und Übungen gegen Verspannungen zu zeigen. An einigen Standorten gibt es Massage-Angebote. Ein beliebtes Extra ist die PATRIZIA Shopping Card, die das Unternehmen monatlich mit einem festgelegten Betrag auflädt zum Einkauf von Büchern bis Elektronik bei diversen Partnern.

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für das Unternehmen eine Selbstverständlichkeit. Dies bedeutet nicht nur, dass das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) fester Bestandteil jedes Arbeitsvertrags ist, sondern hat auch ganz alltagspraktische Konsequenzen. Bei der Frauen- und Familienförderung liegt das Unternehmen über dem Durchschnitt. Zum 31. Dezember 2014 waren 22 Prozent der Führungskräfte weiblich – ganz ohne Frauenquote. Zum Vergleich: Lediglich ein Drittel der Dax-, MDax-, SDax- und TecDax-Unternehmen erreicht einen Frauenanteil in Führungspositionen von 20 Prozent.



**International:** An neun Standorten arbeiten insgesamt 792 Mitarbeiter, darunter 428 Frauen und 364 Männer.



## Unser Unternehmen

---

- 36 Bericht des Aufsichtsrats
- 40 Die PATRIZIA Aktie

# Unser Unternehmen

---



# Bericht des Aufsichtsrats

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

das vergangene Geschäftsjahr knüpft wirtschaftlich äußerst erfreulich an die guten Vorjahre an. Erneut konnte PATRIZIA ein starkes Wachstum verzeichnen und die europaweite Präsenz stärken.

## ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2014 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 waren wir 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 grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso gründlich wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation informiert. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des PATRIZIA Vorstands umfassend erläutert und begründet.

## SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Jahr 2014 kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Viermal tagten die Aufsichtsratsmitglieder auch ohne Beteiligung des Vorstands. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, wurden auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Falls 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.

## SCHWERPUNKTE DER BERATUNGS- UND KONTROLLTÄTIGKEIT

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 24. März 2014 war gleichsam die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2013 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands stimmten wir zu. Des Weiteren befassten wir uns mit der Entwicklung der einzelnen operativen Bereiche und der Liquiditätsplanung.

Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)



Im Anschluss an die Hauptversammlung am 27. Juni 2014 kam der neu gewählte Aufsichtsrat zu seiner zweiten Sitzung zusammen. Alle bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. In der konstituierenden Sitzung wurde Herr Dr. Theodor Seitz erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Da zuvor die Hauptversammlung einer Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um zehn Prozent zur Ausgabe sogenannter Gratisaktien zugestimmt hatte, beschloss der Aufsichtsrat gemäß § 16 der Satzung die Änderung der Fassung von § 4 Abs. 4 S. 1 der Satzung (Bedingtes Kapital 2012). Als regelmäßiger Bestandteil einer jeden Sitzung behandelten wir ausgiebig die Liquiditätssituation sowie den Bericht aus den operativen Bereichen. Der Gründung der PATRIZIA Netherlands B.V. als weitere Auslandsgesellschaft im Zuge der europäischen Wachstumsstrategie stimmte der Aufsichtsrat einstimmig zu. Darüber hinaus setzten wir uns mit der Ausgestaltung des Vergütungssystems für den Vorstand im Hinblick auf die nach Corporate Governance Kodex eingeforderte Berücksichtigung des Vergleichsumfelds auseinander und verabschiedeten die Bonuszahlungen für das Geschäftsjahr 2013. Abschließend beschlossen meine Aufsichtsratskollegen und ich die Geschäftsordnung des Vorstands im Hinblick auf dessen zustimmungspflichtige Geschäfte zu ergänzen. Damit stellen wir sicher, dass der Aufsichtsrat trotz Ausweitung der Geschäftstätigkeit seiner Beratungs- und Kontrollfunktion stets gerecht werden kann.

In der Sitzung am 26. September 2014 lag unser Augenmerk auf den Auslandsniederlassungen. Hierzu erörterte uns der Vorstand jeweils die Struktur und Organisation, die operativen Tätigkeitsschwerpunkte und Assets unter Management sowie die aktuelle Deal Pipeline. Ferner wurde der Status des PATRIZIA internen Projekts Compliance erläutert und die zentralen Meilensteine in diesem Zusammenhang aufgezeigt.

In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres am 19. Dezember 2014 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Planung für das Jahr 2015 befasst; das Budget wurde von uns in vollem Umfang gebilligt. Der Aufsichtsrat erhielt zudem einen ausführlichen Bericht zur Entwicklung der operativen Bereiche einschließlich des Personalwesens des Unternehmens.

### CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen separaten Corporate Governance Bericht erstellt, der zusammen mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter [www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance](http://www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance) veröffentlicht ist. Im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsratsaktivität geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für gut befunden.

### WEITERE BESCHLÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im Umlaufverfahren stimmte der Aufsichtsrat der Beteiligung durch die PATRIZIA Immobilien AG am Erwerb des sogenannten »Leo I«-Portfolios zu. Damit verbunden war die vorübergehende Übernahme von Anteilsscheinen am Sondervermögen und eine Zwischenfinanzierung über 64,4 Mio. Euro, die Anfang April in voller Höhe zurückgeführt wurde. Weiterhin fassten wir die Umlaufbeschlüsse zur Gründung der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH mit dem Ziel der Zentralisierung und Koordinierung der Vertriebsaktivitäten und der PATRIZIA GrundInvest GmbH zur Auflage von Immobilienfonds für Privatanleger.



## PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2014

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 Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 23. März 2015 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte & Touche hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat und hier keine wesentlichen Schwächen vorliegen.

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

## PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer 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 vom Vorstand erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der zugehörige Prüfbericht lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats beizeiten vor. Nach abschließendem Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Unser aufrichtiger Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich mit Engagement und Eifer unermüdlich für den Erfolg und die Zukunft der PATRIZIA einsetzen. Durch die besonderen Leistungen aller konnte das vergangene Jahr erfolgreich abgeschlossen werden.

Augsburg, den 23. März 2015

Für den Aufsichtsrat



**Dr. Theodor Seitz**

Vorsitzender

# Die PATRIZIA Aktie

## KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2014	2013	2012
<b>Börsenkurse<sup>1</sup></b>				
Höchst	Euro	12,57	9,75	6,65
Tiefst	Euro	7,49	6,05	3,32
Jahresschlusskurs	Euro	12,19	7,67	6,46
Kursentwicklung	%	58,9	18,7	88,3
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember <sup>1</sup>	Mio. Euro	845,8	483,8	370,4
<b>Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag<sup>2</sup></b>				
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Euro	913.200	1.225.700	440.400
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Stück	97.900	162.600	89.200
Jährlicher Aktienumschlag <sup>3</sup>		0,38	0,69	0,42
Ausstehende Aktien zum 31. Dezember	Stück	69.385.030	63.077.300	57.343.000
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	Euro, Stück	6.307.730	5.734.300	5.213.000
<b>Ergebnis je Aktie (IFRS)<sup>4</sup></b>				
Ergebnis je Aktie (IFRS) <sup>4</sup>	Euro	0,51	0,59	0,44
Dividende je Aktie	Euro	0,00 <sup>5</sup>	0,00 <sup>6</sup>	0,00 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> Xetra-Schlusskurs

<sup>2</sup> Alle deutschen Börsenplätze

<sup>3</sup> Bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien (2014: 65.980.584 Stück, 2013: 59.840.955 Stück, 2012: 54.423.150 Stück)

<sup>4</sup> Wie im entsprechenden Berichtsjahr veröffentlicht, d.h. ohne nachträgliche Anpassung in Anwendung des IAS 33.64

<sup>5</sup> Stattdessen sollen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 ausgegeben werden, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 25. Juni 2015

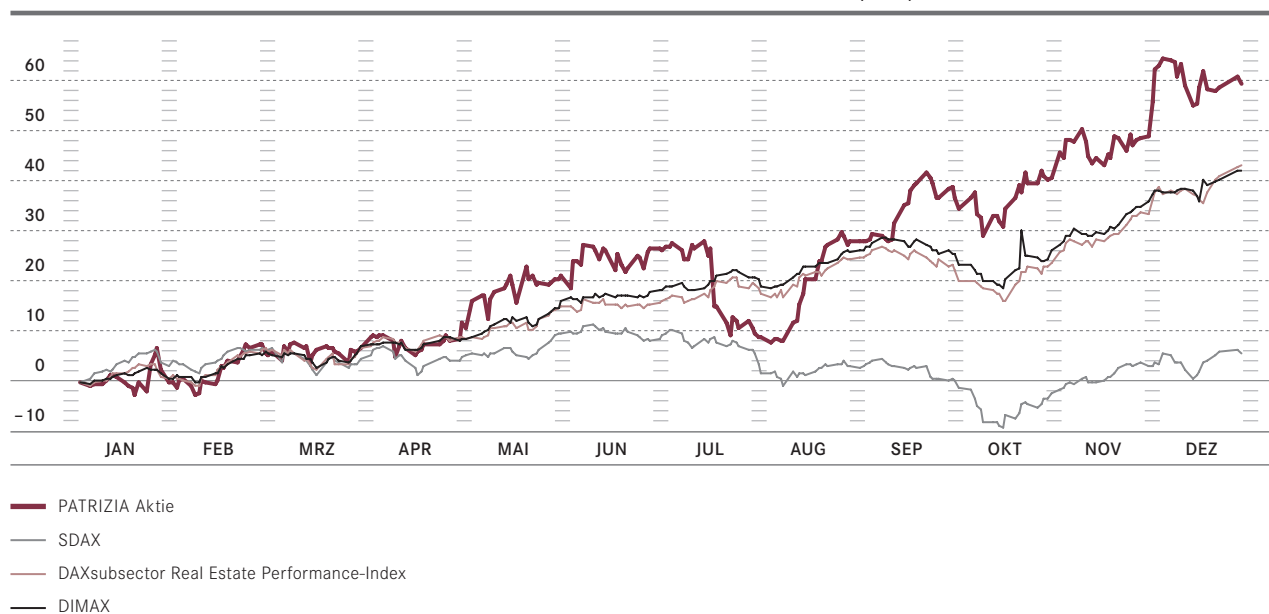
<sup>6</sup> Stattdessen erfolgte die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1

Das Börsenjahr 2014 war ein Jahr der Extreme: Außergewöhnlich war einerseits der Absturz des Ölpreises um 47%, andererseits erreichte der DAX Anfang Dezember nach einem volatilen Jahr mit annähernd 10.100 Punkten ein neues Allzeithoch. Über das gesamte Jahr betrachtet stieg der DAX jedoch nur um 3%. Der Kleinwerteindex SDAX, in dem auch PATRIZIA aufgenommen ist, zeigte einen besseren Wertzuwachs: Er kletterte auf rund 7.200 Zähler und legte damit 2014 um 6% zu. Aufgrund der schwachen Entwicklung von Staats- und Bundesanleihen verbunden mit reichlich vorhandener Liquidität suchten die Anleger nach Alternativen im Aktienmarkt.

## Die PATRIZIA Aktie

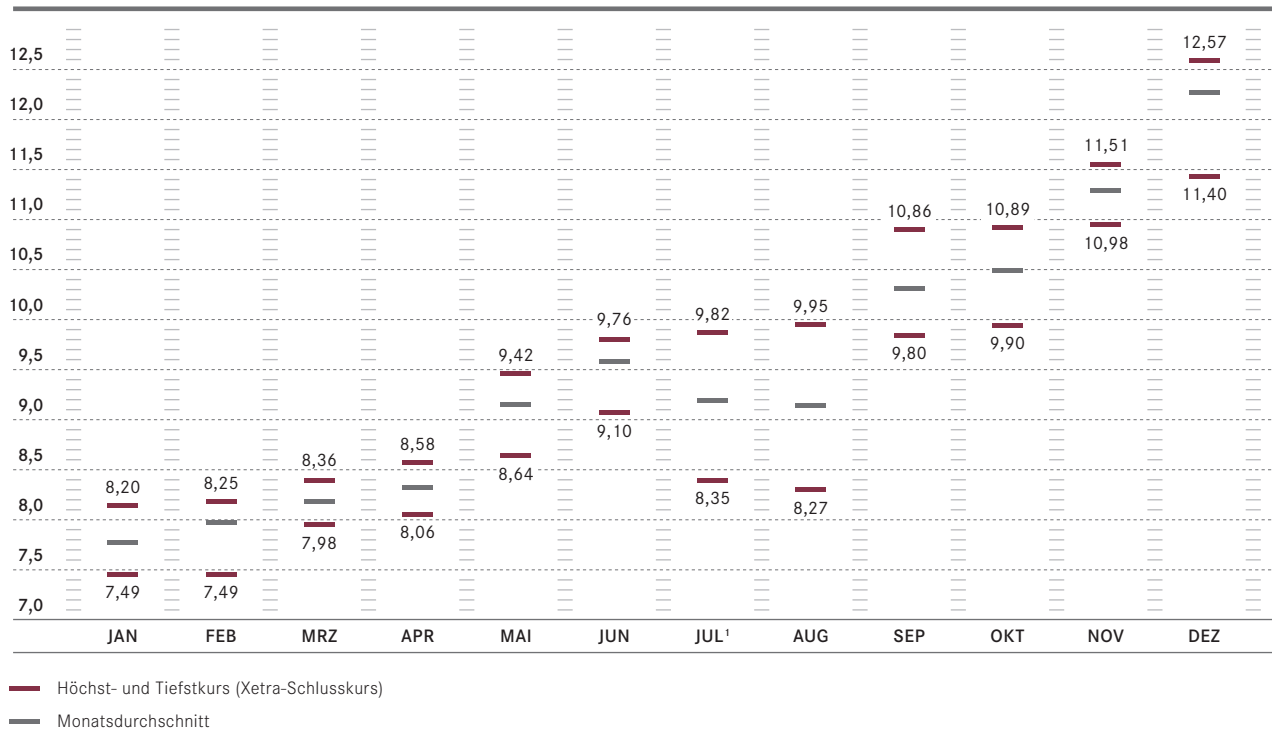
Zu Jahresbeginn stand der Kurs der PATRIZIA Aktie bei 7,67 Euro. Im Juli wurden im Rahmen einer 10%igen Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln erneut Gratisaktien ausgegeben. Der dadurch ausgelöste Kursrückgang konnte binnen kurzer Zeit mehr als kompensiert werden. Innerhalb des Jahres verzeichnete der PATRIZIA Aktienkurs einen Zuwachs um 59% und notierte zum Jahresende 2014 bei 12,19 Euro. Der DAXsubsector Real Estate Performance-Index legte um 43% zu, wie auch der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger erstellte Immobilienwerteindex DIMAX, welcher 42% gewann. Die Marktkapitalisierung belief sich infolge der neu ausgegebenen Aktien und des deutlich höheren Aktienkurses zum Ende des Geschäftsjahres auf 846 Mio. Euro, was einer Steigerung von 75% entspricht (31. Dezember 2013: 484 Mio. Euro).

## ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2014 IM VERGLEICH ZU VERSCHIEDENEN INDIZES (IN %)



Die Spannweite des PATRIZIA Aktienkurses lag zwischen einem Tiefst von 7,49 Euro und einem Höchst von 12,57 Euro. Durchschnittlich wurden an allen deutschen Börsenplätzen 97.900 PATRIZIA Aktien pro Tag umgesetzt. Das Handelsvolumen bewegte sich zwischen durchschnittlich 137.000 Aktien/Tag im Januar und 74.000 Aktien/Tag im Juni. Auf Basis der 2014 ausstehenden Aktien der PATRIZIA Immobilien AG von durchschnittlich rund 66 Millionen entsprechen die insgesamt 24,8 Millionen im Berichtsjahr gehandelten Aktien einem jährlichen Umschlag von 0,38 (Vorjahr: 0,69).

## HÖCHST- UND TIEFSTKURSE DER PATRIZIA AKTIE 2014 (IN EURO)



<sup>1</sup> Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 10%

### Erfolgreiche Ausgabe von Gratisaktien im dritten Jahr in Folge

Die Hauptversammlung hat am 27. Juni 2014 der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 zum dritten Mal zugestimmt. Die entsprechende Satzungsänderung wurde am 3. Juli 2014 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und damit wirksam. Am 16. Juli 2014 wurden die neuen Aktien nach Börsenschluss emittiert, der erste Handelstag folgte am 17. Juli 2014. Jeder Aktionär erhielt für zehn bestehende PATRIZIA Aktien eine Aktie zusätzlich. Das Grundkapital erhöhte sich um 10% und beträgt fortan 69.385.030 Euro, eingeteilt in 69.385.030 auf den Namen lautende Stückaktien.

### Investor Relations – Kontakt zu unseren Aktionären

Wir pflegen den direkten Kontakt zu unseren Aktionären und informieren unsere institutionellen und privaten Aktionäre sowie Analysten kontinuierlich über alle wichtigen Ereignisse der PATRIZIA Immobilien AG. Neben dem Austausch mit unseren bestehenden Aktionären ist es uns stets ein wichtiges Anliegen, neue Investoren für die PATRIZIA Aktie zu überzeugen. Im Berichtsjahr präsentierten wir das Unternehmen an 24 Roadshow-Tagen und auf 13 Konferenzen in Europa und den USA und standen zudem regelmäßig für Gespräche und Telefonkonferenzen zur Verfügung. Alle Informationen sind über unsere Webseite [www.patrizia.ag/investor-relations](http://www.patrizia.ag/investor-relations) abrufbar: Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen ist dort auch der aktuelle Finanzkalender für das laufende Jahr zu finden.

## FINANZANALYSTEN DER PATRIZIA AKTIE

Bank	Analyst
Baader Bank AG	Andre Remke
Bankhaus Lampe KG	Dr. Georg Kanders
Berenberg, Joh. Berenberg, Gossler & Co. KG	Kai Klose
BHF-Bank AG	Thomas Effler
Commerzbank AG	Thomas Rothäusler
Deutsche Bank AG	Katja Filzek
equinet Bank AG	Dr. Philipp Häßler
HSBC Trinkaus & Burkhardt AG	Thomas Martin
J.P. Morgan Cazenove	Neil Green
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold
Oddo Seydler Bank AG	Manuel Martin

11

Analysten beobachten und bewerten regelmäßig PATRIZIA und ihre Aktie

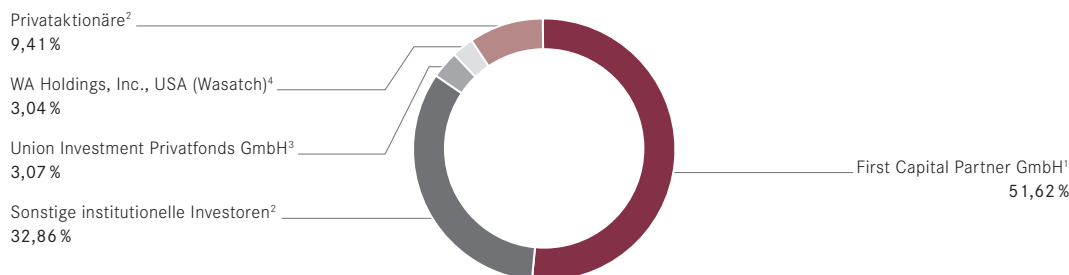


Den regelmäßig aktualisierten Konsensus finden Sie unter: [www.patrizia.ag/investor-relations/aktie/analystenempfehlungen](http://www.patrizia.ag/investor-relations/aktie/analystenempfehlungen)

## Aktionärsstruktur der Gesellschaft

Die PATRIZIA Immobilien AG verfügt über eine stabile Aktionärsstruktur: Der Vorstandsvorsitzende und Hauptaktionär der Gesellschaft, Herr Wolfgang Egger, hält über die First Capital Partner GmbH nach wie vor einen Anteil von 51,62%. Die Union Investment Privatfonds GmbH teilte uns Ende Mai 2013 einen Aktienbesitz von 3,07% mit und liegt weiterhin über der Meldeschwelle. Nach Ende des Berichtszeitraums, nämlich Ende Januar 2015, hat WA Holdings, Inc. (»Wasatch«) mit Sitz in Salt Lake City, USA ebenfalls die Schwelle von 3% überschritten. Auf die sonstigen institutionellen Investoren entfallen 32,9%, der Anteil privater Aktionäre ist mit 9,4% weiter rückläufig.

## PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR



<sup>1</sup> First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

<sup>2</sup> Im Namensregister eingetragene Aktionäre, nicht eingetragene geschätzt

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 22. Mai 2013

<sup>4</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 2. Februar 2015

## Konzernlagebericht

---

- 46 Grundlagen des Konzerns
- 55 Wirtschaftsbericht
- 77 Weitere Angaben
- 83 Nachtragsbericht
- 84 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 93 Prognosebericht

## Konzernabschluss

---

- 102 Bilanz
- 104 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 105 Gesamtergebnisrechnung
- 106 Kapitalflussrechnung
- 107 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  
- 108 IFRS-Konzernanhang
- 156 Anlage zum Konzernanhang:  
Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Unsere  
**Ergebnisse**

---



# Konzernlagebericht

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DIE GESELLSCHAFT UND DEN KONZERN

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 und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

## 1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 UNTERNEHMENSPROFIL UND GESCHÄFTSMODELL

Die PATRIZIA Immobilien AG hat sich zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa entwickelt. 1984 gegründet, ist PATRIZIA heute mit fast 800 Mitarbeitern in über zehn Ländern als Investor und Dienstleister auf den Immobilienmärkten Europas tätig – sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Sektor.

Mit langjähriger Immobilienkompetenz decken wir die zentralen Business Functions ab:

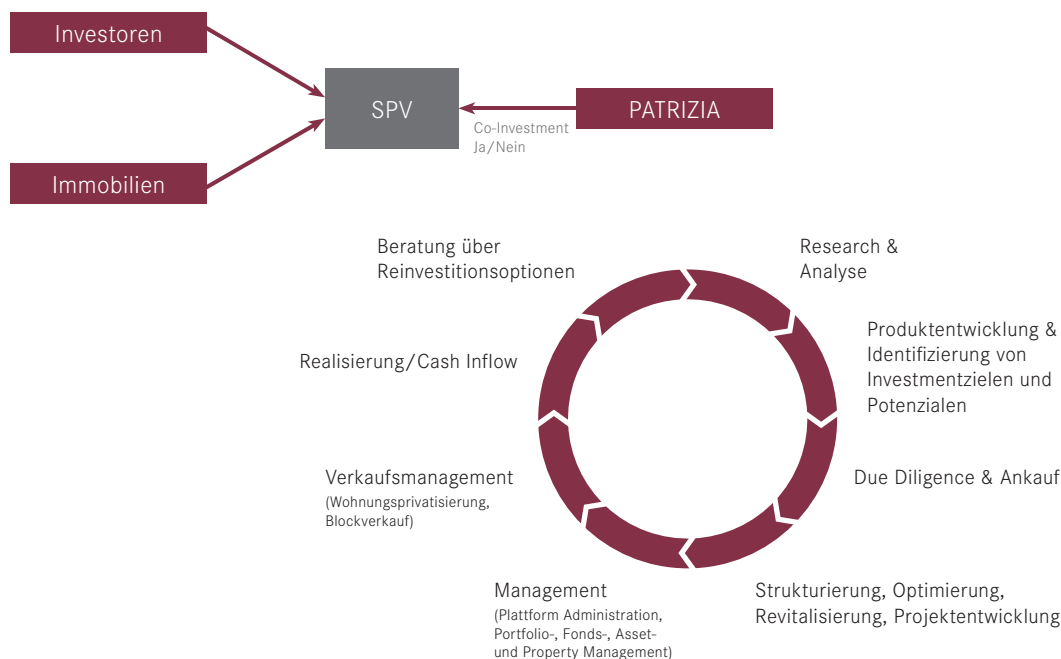
- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Alternative Investments | Property Management     |
| Asset Management        | Transaction Acquisition |
| Portfolio Management    | Transaction Sales       |
| Real Estate Development | 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

Ende 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 14,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2013: 11,8 Mrd. Euro), größtenteils als Co-Investor und Portfoliomanager für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen. Immobilien im Volumen von 7,3 Mrd. Euro (31. Dezember 2013: 5,7 Mrd. Euro) werden durch PATRIZIA im Auftrag Dritter verwaltet; weitere 7,0 Mrd. Euro (31. Dezember 2013: 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 hat weiter abgenommen und beträgt zum Jahresende 0,3 Mrd. Euro nach 0,5 Mrd. Euro im Vorjahr. Binnen Jahresfrist wird der Eigenbestand weitestgehend veräußert sein; Restbestände werden über 2015 hinaus zeitnah abverkauft.

Stetige Einnahmen aus Dienstleistungen im Bereich Co-Investments und Fonds- bzw. Portfolio Management stellen den Großteil des Konzern-Ergebnisses dar. Basis zukünftigen Erfolgs ist die Ausweitung der Assets under Management, denn dadurch erhöhen sich die vereinnahmten Gebühren für Management Services weiter.

Folgendes Schaubild verdeutlicht die von PATRIZIA angebotenen Dienstleistungen, welche der Wertschöpfungskette auf der rechten Seite entnommen werden können. Sowohl zu den Investoren als auch zu den Immobilien hat PATRIZIA direkten Zugang. Die Immobilien werden über Objektgesellschaften (Special Purpose Vehicles – SPV) gehalten, an denen sich die Investoren wiederum beteiligen.



**DIREKTER ZUGANG ZU EIGENKAPITAL UND IMMOBILIEN OHNE VERMITTLER****1.2 STRATEGIE****Wachstum der Assets under Management durch Internationalisierung und Diversifikation**

Für einen Investment- und Asset Manager wie PATRIZIA sind Qualität und Vertrauen entscheidende Kriterien. Wir investieren nicht nur in Immobilien, sondern auch in Menschen, denn unser Geschäft entwickelt sich mehr und mehr zum sogenannten People Business. Um kontinuierlich erstklassige Produkte und Dienstleistungen anbieten zu können, müssen wir ständig unsere Effizienz verbessern und Marktchancen schnell und schlagkräftig nutzen. Dabei wollen wir nachhaltig profitabel wachsen.

**Wachstum der Assets under Management****I Abverkauf der Eigeninvestments**

PATRIZIA wird das eigene Portfolio bis Ende 2015 weitestgehend veräußern und den Fokus auf die Neuaufgabe von Co-Investments und Immobilien-Spezialfonds richten. Über den Verkauf sollen rund 150 Mio. Euro Eigenkapital für neue Investments zur Verfügung stehen.

**I Auflage neuer Co-Investments**

Das über den Verkauf des Eigenbestands frei werdende Eigenkapital reinvestiert PATRIZIA in neue Co-Investments. Die Beteiligungshöhe richtet sich nach den Investments und Partnern und beträgt in der Regel bis zu 10%. Mit dem vorhandenen Eigenkapital lässt sich so ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Co-Investments können das gesamte Leistungsspektrum der PATRIZIA abbilden und stärken sowohl das Fonds-, Asset- und Property Management als auch die Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen oder die Wohnungsprivatisierung. Neben Einnahmen aus Management Services stellen Beteiligungserträge eine wesentliche Erfolgsgröße der Co-Investments dar.

### I Ausweitung des Drittgeschäfts

Über die beiden konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) werden für institutionelle Investoren Sondervermögen platziert und verwaltet. Die Fonds werden ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. Während der gesamten Haltedauer, die bei Erstauflage in der Regel bei zehn Jahren liegt, generieren diverse PATRIZIA Business Functions als Dienstleister für die Sondervermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaften stabile wiederkehrende Erträge.

#### PATRIZIA GrundInvest GmbH – Fonds für Privatanleger

2015 wird PATRIZIA neben Fondsprodukten für institutionelle Anleger auch Fonds für Privatanleger anbieten. Die dazu neu gegründete Gesellschaft wird nach Zulassung durch die BaFin geschlossene Investmentvermögen im Immobilienbereich auflegen.

□ Details entnehmen Sie bitte dem Wirtschaftsbericht unter Punkt 2.2.4 sowie dem Prognosebericht unter Punkt 6.3.4.

## 8

europäische  
Landesgesellschaften

### Wachstum durch Internationalisierung und Diversifikation

PATRIZIA hat in den vergangenen Jahren die Europapräsenz forciert. Neben den etablierten deutschen Standorten sichern eigene Tochtergesellschaften in Amsterdam, Dublin, Helsinki, Kopenhagen, London, Luxemburg, Paris und Stockholm den direkten Zugang zu Kunden und Immobilien. 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. Durch diese Diversifikation lassen sich Investitionsrisiken – bei PATRIZIA selbst sowie bei unseren Kunden – reduzieren. Gleichzeitig eröffnen sich neue Wachstumsperspektiven.

Die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente erfolgt 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. So haben die in den Vorjahren 2011 und 2013 getätigten Akquisitionen von auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Unternehmen dazu geführt, dass inzwischen nur noch rund die Hälfte des betreuten Immobilienvermögens auf Wohnimmobilien entfällt und die andere Hälfte die Bereiche Büro, Handel, Hotel, Light Industrial oder Pflege umfasst.

## 1.3 STEUERUNGSSYSTEM UND LEISTUNGSINDIKATOREN

### 1.3.1 UNTERNEHMENSSTEUERUNG NACH SEGMENTEN/GESCHÄFTSFELDERN

PATRIZIA berichtet über zwei operative Segmente, die sich danach definieren, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert.

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments und erfasst darüber hinaus alle Beteiligungserträge auf Kapitalbeteiligungen der Strukturgesellschaften aus Co-Investments. Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden in diesem Segment ausgewiesen. Zusätzlich werden auch Beteiligungserträge, die direkt in operativen Einheiten anfallen, erfasst.

□ Die Finanzzahlen der beiden Segmente Investments und Management Services sowie eine ausführlichere Erläuterung können der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 im Konzernanhang entnommen werden.

### 1.3.2 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

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 KVG mbH (vormals PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH) und der PATRIZIA UK Ltd. (vormals 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.

Die Berechnung des operativen Ergebnisses erläutern wir detailliert unter Punkt 2.3.2.

Mit Erreichen unserer Zielwerte hinsichtlich der **Eigenkapitalquote** und der **Verschuldung** ist die Finanzierung des Konzerns solide gesichert. Auch die Bedeutung der **Verkaufsmargen** nimmt mit zunehmendem Verkauf des Eigenbestands weiter ab. An ihre Stelle sind Kennzahlen der Effizienzbeurteilung getreten, wie die **Eigenkapitalrentabilität** bezogen auf das operative Ergebnis. Das Wachstum des Konzerns wird anhand der **Assets under Management** beurteilt, da das verwaltete Immobilienvermögen eine wesentliche Ertragsbasis darstellt, deren Bedeutung in Zukunft weiter zunehmen wird.

Quantitative Angaben zu den finanziellen Leistungsindikatoren sind dem Wirtschaftsbericht unter Punkt 2.3.6 zu entnehmen.

### 1.3.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND NICHT-FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren werden bei PATRIZIA nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Sie betreffen in erster Linie die Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit sowie die angebotenen Investmentprodukte und die erworbene Marktposition. Von ihnen hängt es beispielsweise ab, ob PATRIZIA als attraktiver Arbeitgeber kompetente Mitarbeiter an sich binden oder als Investmentmanager ausreichend Kapital einwerben kann. Von unschätzbarem Wert ist das Vertrauen, das PATRIZIA bei großen institutionellen Investoren genießt. Viele Investoren sind mehrfach über uns oder mit uns investiert, was wiederum dazu führt, dass auch neue Investoren auf uns aufmerksam werden. Die Bewertung und Analyse der sogenannten weichen Faktoren erlauben Rückschlüsse auf die Beziehungen zu Mitarbeitern, Mietern, Käufern und Investoren und ermöglichen eine aktive Einflussnahme auf Prozesse und Strukturen, um immer besser zu werden.

## 1.4 MITARBEITER

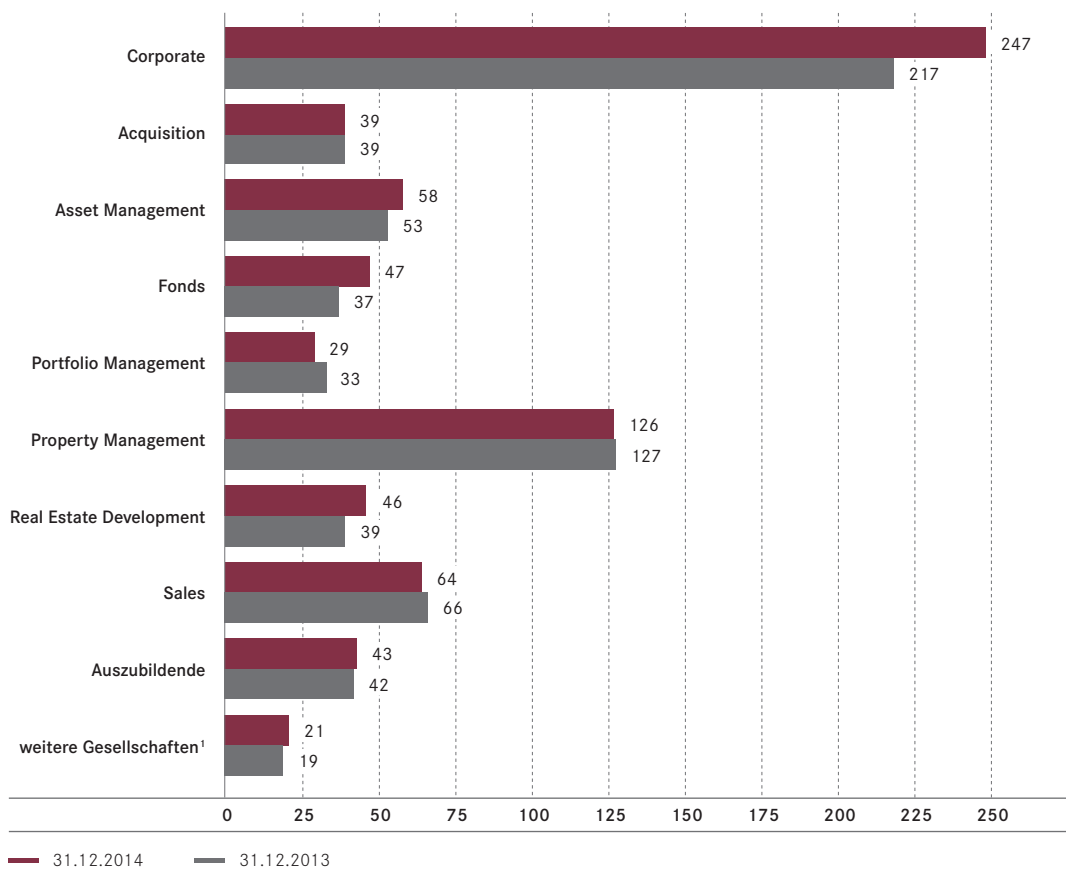
Um als europaweit agierendes Immobilien-Investmenthaus langfristig erfolgreich zu sein, müssen wir im Wettbewerb um die besten Talente ein attraktiver und vorbildlicher Arbeitgeber sein. Wir setzen dabei auf eine Mischung aus wettbewerbsfähiger Vergütung, freiwilligen betrieblichen Sozialleistungen, einer kollegialen und konstruktiven Unternehmenskultur sowie individuell angepassten Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Mitarbeiterzahl und Personalstruktur**

Zum Jahresende 2014 beschäftigte der PATRIZIA Konzern 792 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 712 Mitarbeiter, +11,2%). Davon waren 44 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 68 Mitarbeiter in Teilzeit. Inzwischen sind 72 Mitarbeiter (Vorjahr: 40) in den PATRIZIA Auslandsniederlassungen in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden und Schweden tätig. Der Stellenaufbau resultiert vornehmlich aus dem Anstieg der Assets

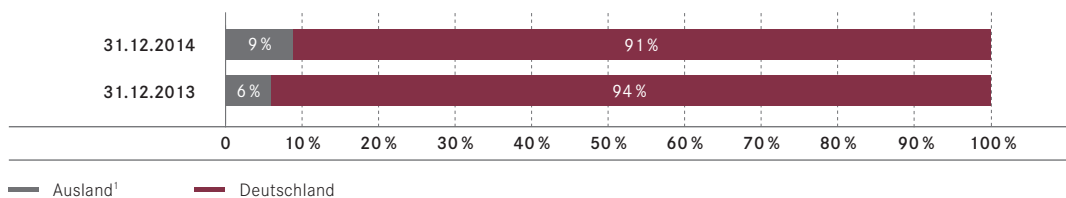
under Management verbunden mit dem Ausbau der europaweiten Präsenz. 2014 wuchs die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland um 7,1%, während im Ausland 80,0% neue Stellen besetzt wurden. Im Jahresdurchschnitt waren 742 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (Vorjahr: 647 Mitarbeiter, +14,7%), darunter 40 Auszubildende und 61 Teilzeitkräfte. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 770 aktive Mitarbeiter (Vorjahr: 688, +11,9%). Sofern sinnvoll und erforderlich, setzen wir in geringem Umfang auch Zeitarbeitskräfte ein.

**MITARBEITERSTAND NACH BUSINESS FUNCTIONS IN DEUTSCHLAND**



<sup>1</sup> Im Wesentlichen PATRIZIA Alternative Investments GmbH

**GEOGRAFISCHE MITARBEITERENTWICKLUNG**



<sup>1</sup> 2013: Dänemark, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg und Schweden  
2014: zusätzlich Finnland, Niederlande

### Unternehmenskultur

Flache Hierarchien, kurze Wege, unternehmerische Gestaltungsspielräume und eine offene Kommunikation kennzeichnen das Arbeiten bei PATRIZIA und tragen dazu bei, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 2014 sank die Fluktuationsquote in Deutschland weiter auf 7,7% (Vorjahr: 8,9%). Identifikation und Zusammenhalt stärkt PATRIZIA auch über verschiedene Mitarbeiterveranstaltungen, wie dem jährlichen Arbeitertag oder der monatlich stattfindenden Veranstaltungsreihe »PATRIZIA trifft sich ...«. Zu einem festen Bestandteil der internen Kommunikation hat sich »Auf eine Tasse Kaffee mit dem Vorstand« etabliert: In mindestens 25 Veranstaltungen im Jahr steht ein Mitglied des Vorstands interessierten Mitarbeitern Rede und Antwort.

Um berufliche Interessen mit privaten oder familiären Belangen besser in Einklang zu bringen, bietet PATRIZIA seit Jahren flexible Arbeitszeiten und verschiedenste Teilzeitmodelle an. Die Mitarbeiter haben ebenfalls die Möglichkeit mobil von zu Hause zu arbeiten.

### Diversity im Unternehmen

PATRIZIA hat eine relativ junge Belegschaft: Das Durchschnittsalter der PATRIZIA Mitarbeiter liegt ohne Auszubildende und Vorstände bei 39 Jahren (inklusive Europa, Vorjahr: 39 Jahre). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt bedingt durch zahlreiche Neueinstellungen infolge des rasanten Wachstums rund vier Jahre (ebenfalls exklusive der Auszubildenden und der Vorstände).

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 51 % zu 49 %, der in Teilzeit beschäftigten 7 % zu 93 %. Mit insgesamt 53 % der Mitarbeiter ist die Mehrheit der Angestellten (ohne Auszubildene) im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) waren europaweit im Berichtsjahr 6 % Frauen beschäftigt (Vorjahr: 13 %), innerhalb der Führungskräfte waren 22 % im Konzern weiblich (Vorjahr: 23 %).

Mit der Expansion in europäische Länder nimmt die kulturelle Vielfalt im Konzern zu. Am Jahresende waren bei PATRIZIA Mitarbeiter 25 unterschiedlicher Nationalitäten beschäftigt. Wir unterstützen die länderübergreifende Mobilität: Management Trainees, DHBW-Studenten und Auszubildende haben während ihrer Stationen die Möglichkeit, interkulturelle Fähigkeiten zu erwerben. Dies erfolgt im Rahmen eines Auslandseinsatzes, der bis zu zwei Monate dauern kann. Aber auch Mitarbeiter haben die Möglichkeit, in Form von kurzen Hospitanzen bis hin zu mehrwöchigen Einsätzen vor Ort zu sein. Ebenfalls ist auch ein dauerhafter Wechsel an einen europäischen Standort möglich.

### Nachhaltige Personalarbeit

Als stark wachsendes Unternehmen rekrutiert PATRIZIA Nachwuchskräfte vorwiegend über das Angebot an Ausbildungsplätzen. Ende 2014 erlernten 44 junge Menschen bei PATRIZIA einen Beruf, ein Plus von 4,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Aktuell beträgt die Ausbildungsquote über 6 %, mittelfristig streben wir über 7 % an. PATRIZIA bietet fünf verschiedene Ausbildungsberufe an. Dazu gehört auch das praxisintegrierte Studium der Immobilienwirtschaft (Bachelor of Arts) in Kooperation mit der Dualen Hochschule Stuttgart. Nach ihrem erfolgreichen Abschluss übernehmen wir in der Regel alle Auszubildenden – sofern gewünscht – in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis.

Qualifizierten Hochschulabsolventen ermöglichen wir über das 2013 aufgelegte Management Trainee Programm den Einstieg bei PATRIZIA. Ziel dieser umfangreichen Ausbildung ist es, den Führungskräften von morgen einen möglichst tiefen und umfassenden Einblick in das Unternehmen zu geben und sie bestmöglich auf anstehende Aufgaben vorzubereiten. Um diesem hohen Anspruch gerecht zu werden, starten die Trainees ihre berufliche Zukunft bei der PATRIZIA bereits von Anfang an mit einem unbefristeten Arbeitsvertrag.

Führungspositionen werden bevorzugt aus den eigenen Reihen besetzt. Dadurch setzen wir Leistungsanreize für besonders talentierte Mitarbeiter und senken Kosten. 2014 wurden trotz europaweiten Wachstums und Standorten im ganzen Bundesgebiet von den 22 frei gewordenen Führungspositionen 12 mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Zusätzlich fanden im Berichtsjahr durch umfangreiche Weiterentwicklung 26 interne Wechsel statt.

### **Weiterbildung**

Maßgeschneiderte Weiterbildungs- und Qualifizierungsangebote gelten heutzutage als fester Bestandteil einer modernen und zukunftsorientierten Unternehmenskultur. Unter diesem Gesichtspunkt wurde 2011 die PATRIZIA Akademie ins Leben gerufen, die den Mitarbeitern vielfältige unternehmensspezifische Weiterbildungsmöglichkeiten bietet. Dabei nutzt PATRIZIA das Wissen innerhalb der Belegschaft und setzt unter anderem eigene Experten als Trainer ein. 18 verschiedene Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz wurden seit Gründung der Akademie bereits angeboten. Im Berichtsjahr hat PATRIZIA rund 245 TEUR in die externe Fortbildung ihrer Mitarbeiter investiert. Dies entspricht 374 Euro für die im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer. 2014 wurden fast 600 Anmeldungen zu internen oder externen Weiterbildungen über die Personalentwicklung erfasst.

Unter dem Motto »PATRIZIA Wissen« gibt es monatlich eine einstündige Veranstaltung zu einem ausgewählten Fachthema. Im Fokus steht dabei ein Austausch unter Kollegen, um das Mitarbeiterverständnis untereinander und abteilungsübergreifend zu fördern.

### **Mitarbeiterzufriedenheit und -feedback**

Gute Arbeitsbedingungen fördern die Motivation und das Engagement jedes Mitarbeiters und stärken die Bindung zum Unternehmen. Bereits seit 2010 lässt PATRIZIA jährlich eine Mitarbeiterbefragung über externe Experten durchführen und auswerten, um ein objektives Gesamtergebnis zur Zufriedenheit der Mitarbeiter zu erhalten. Wir sind der Ansicht, dass regelmäßiges Feedback hilft, PATRIZIA kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu verbessern. Erkenntnisse und Vorschläge fließen in die Bestimmung von Handlungsfeldern auf Bereichs- und Konzernebene ein, wobei jede Hierarchieebene bis hin zum Vorstand eingebunden ist. Als Resultat der Befragungen wurden diverse Initiativen gestartet und beispielsweise das Angebot der betrieblichen Sozialleistungen unter anderem um das betriebliche Gesundheitsmanagement, Kindergartenzuschüsse und die Beteiligung am Unternehmenserfolg ausgebaut. Um die interne Kommunikation zu verbessern, wurden als Ergänzung des jährlichen Mitarbeitergesprächs Halbjahresstatusgespräche eingeführt. Weiterhin wurde das Handlungsfeld »Auf eine Tasse Kaffee mit dem Vorstand« ausgebaut, um den Austausch zwischen Vorstand und Mitarbeitern auf hohem Niveau zu halten. Auch mit Themen wie beispielsweise Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit beschäftigte sich der Konzernaktionsplan, der die Vorschläge von Mitarbeitern und Führungskräften aufgreift. Das Instrument Mitarbeiterbefragung wird auch künftig zur weiteren Entwicklung des Unternehmens eingesetzt und nimmt, insbesondere durch die anschließenden Workshops, alle Mitarbeiter in die Mitbestimmung, aber auch in die Mitverantwortung.


### **Arbeitgeberattraktivität**

2014 wurde die PATRIZIA Immobilien AG vom internationalen Forschungs- und Beratungsinstitut »Great Place to Work« mit dem Titel »Deutschlands Beste Arbeitgeber 2014« ausgezeichnet. In der jüngsten Mitarbeiterbefragung gaben 82% der Beschäftigten an, dass PATRIZIA ein sehr guter Arbeitgeber ist. Ein Spitzenwert, mit dem es PATRIZIA als einziges Immobilienunternehmen unter die Top 100 Arbeitgeber in Deutschland schaffte. In der Kategorie der Unternehmen mit 501 bis 2.000 Mitarbeiter belegt PATRIZIA Platz 21. In allen bisherigen Befragungen nahmen jeweils etwa 90% aller Mitarbeiter teil. Damit liegt PATRIZIA deutlich über der laut »Great Place to Work« durchschnittlichen Beteiligung bei Mitarbeiterbefragungen von 71%.

Auch nach einer Umfrage der Immobilien Zeitung gehört PATRIZIA zu den beliebtesten Arbeitgebern der Immobilienbranche und verbesserte sich 2014 von Platz 8 auf Platz 2.

### **1.5 UNSERE VERANTWORTUNG/NACHHALTIGKEIT**

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt nach wie vor verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich der Förderung von Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichtet haben. Über 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. Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA sowie weitere Aktivitäten in diesem Bereich können dem 2013 veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht  entnommen werden. PATRIZIA erfüllt im Nachhaltigkeitsbericht die Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI).

 [www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/corporate-responsibility-report](http://www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/corporate-responsibility-report)

#### **Langjährige Mitgliedschaften im ZIA und im BVI**

Seit neun Jahren ist die PATRIZIA Immobilien AG Mitglied des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), einem der bedeutendsten Interessenverbände der Immobilienwirtschaft. Die PATRIZIA WohnInvest KVG mbH und die PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH sind seit 2007 bzw. 2003 Mitglied im BVI, dem Verband für Kapitalverwaltungsgesellschaften und Fonds. Dieser Verband ist Ansprechpartner für Politik und Aufsicht bei allen Themen rund um das Kapitalanlagegesetzbuch und Interessenvertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaften.

#### **PATRIZIA wird Mitglied im Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen**

Im Zusammenhang mit dem Angebot geschlossener Immobilienfonds an Privatanleger über die PATRIZIA GrundInvest ist die PATRIZIA dem Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) beigetreten. Der bsi ist die Interessenvertretung der Unternehmen, die Sachwerte verwalten und deren Tätigkeit im direkten Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch steht. Der Verband setzt sich gemeinsam mit seinen Mitgliedern für nachhaltigen Investmenterfolg ein und entwickelt Instrumente, die Anleger bei ihrer Entscheidung für Sachwertinvestments sinnvoll unterstützen. Durch die bsi-Mitgliedschaft bekennt sich PATRIZIA zu dessen hohen Transparenz- und Qualitätsstandards.

#### **Property Management erneut TÜV-zertifiziert**

Der Bereich Property Management der PATRIZIA Deutschland GmbH ist seit 2007 vom TÜV Nord nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifiziert. Die Zertifizierung gilt für die Standorte Augsburg, Berlin, Dresden, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Das Wesen einer Zertifizierung ist die kontinuierliche Weiterentwicklung der Prozesse und das Aufzeigen von Verbesserungspotenzialen. Im Dreijahresrhythmus werden Rezertifizierungsaudits durchgeführt, zuletzt 2012. 2015 wird eine Rezertifizierung nach der neuen Norm ISO 9001:2015 erforderlich. Im Rahmen des jährlichen Überwachungsaudits fand 2014 eine Überprüfung der Niederlassungen Berlin und Dresden statt. Geprüft wurden alle Dienstleistungen und Produkte. Ergänzt wird der Zertifizierungsprozess durch regelmäßige interne Audits.

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. Über 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 bereits 2010 dazu übergegangen, sämtliche eigenen Neubauprojektentwicklungen konsequent zur Zertifizierung bei der DGNB einzureichen. So wurden die Projekte Provinopark in Augsburg, Belsenpark in Düsseldorf, Friedrich-Karl-Terrassen in Köln sowie Unter den Linden in Hamburg jeweils mit dem DGNB-Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet. Für das Projekt Stadtvillen VERO in Frankfurt erhielt PATRIZIA sogar das Vorzertifikat in Gold. Auch die Projektentwicklungen Nawiasky Straße in München sowie Alte Jakobstraße in Berlin haben eine Vorzertifizierung erreicht. 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.

### Nachhaltigkeit im Bestand

Bei den von uns verwalteten Bestandsgebäuden optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei, auch über die Verlängerung des Lebenszyklus der Immobilie. Zu den baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen gehört beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen oder der Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern. Die Maßnahmen werden stets eng mit den Investoren abgestimmt, denn die wirtschaftliche Effizienz darf – auch im Hinblick auf die Mieter – neben den ökologischen Aspekten nicht außer Acht gelassen werden. Die Gestaltung der Wohnanlagen mit Grünflächen und Spielplätzen fließt ebenfalls in die ökologische Betrachtung mit ein.

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

### PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Nachhaltigkeit praktiziert die PATRIZIA auch über die auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger 1999 gegründete PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Erklärtes Ziel der Stiftung ist es, Lebensräume für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche in aller Welt durch den Bau von PATRIZIA KinderHäusern zu schaffen. Im Fokus steht dabei immer ein exakt auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittener Neu-, Erweiterungs- oder Umbau. In den 15 Jahren, in denen die Stiftung inzwischen aktiv ist, wurden mittlerweile weltweit bereits elf KinderHäuser in Europa, Afrika, Asien und Südamerika errichtet, in denen mehr als 150.000 Kinder und Jugendliche entsprechend ihrer Bedürfnisse versorgt wurden – und das mit einem klaren Fokus, denn: Ob es sich um eine qualifizierte Schul- und Berufsausbildung, die einfühlsame Betreuung bei schweren und chronischen Kinderkrankheiten oder schlicht um eine liebevolle Obhut und Unterbringung handelt – die Hilfe zur Selbsthilfe ist bei allen Projekten der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung das, was am Ende zählt. Dazu fließt jeder gespendete Euro zu 100% in die Projekte.

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

[www.facebook.com/PATRIZIAKinderHausStiftung](https://www.facebook.com/PATRIZIAKinderHausStiftung)

# 100

Prozent der Spenden werden an Hilfsprojekte weitergegeben



## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

**Märkte allgemein:** Die deutsche Wirtschaft ist 2014 um 1,6% gewachsen. Wichtige Treiber waren der Export und die stabilen Konsumausgaben der privaten Haushalte. In diesem positiven Umfeld erreichte die Arbeitslosenquote ein Rekordtief von etwa 6,7%, der niedrigste Wert seit etwa zwei Jahrzehnten. Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa zeigt sich verhalten: Die erfolgreiche Umsetzung der Reformen zur Stabilisierung der Staatshaushalte in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass viele europäische Länder einen signifikanten Teil ihrer Verschuldung abgebaut haben. Dennoch sind weitere Schritte für die Erreichung der Maastricht-Ziele erforderlich. Die divergierende Lage an den Arbeitsmärkten sowie die weiterhin relativ hohe Verschuldung der privaten Haushalte wirken als dämpfende Faktoren für das Wachstum in der Eurozone. Die EZB plant mit der bereits erfolgten Senkung des Hauptrefinanzierungszinssatzes und des Kaufs von Staatsanleihen mittelfristig die konjunkturellen Aussichten weiterhin zu verbessern. □ Quelle: Arbeitsagentur, Statistisches Bundesamt

**Immobilienmärkte:** Deutsche Immobilien sind bei Investoren nach wie vor sehr beliebt: Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien stieg 2014 um 30% auf rund 40 Mrd. Euro. Die Investmentaktivitäten wurden einerseits durch niedrige Renditen von Alternativenanlagen und andererseits durch gestiegene grenzüberschreitende Investitionen getrieben. Das geringe Angebot an Objekten an Top-Standorten verstärkte den Trend, Immobilien an B-Standorten zu erwerben. Die positive wirtschaftliche Entwicklung sorgte zudem für eine stabile Flächenachfrage auf dem Vermietungsmarkt.

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich die dynamische Preisentwicklung insbesondere an den Top-7-Standorten fort. Eine Zunahme der Fertigstellungszahlen sorgte für eine Angebotsausweitung, die sich 2015 insofern auswirken dürfte, als dass sich die Dynamik der Preissteigerungen abschwächen wird. Neben Deutschland waren leichte Korrekturen der Hauspreise nach oben in Dänemark, in den Niederlanden und in Spanien zu beobachten. □ Quelle: CBRE

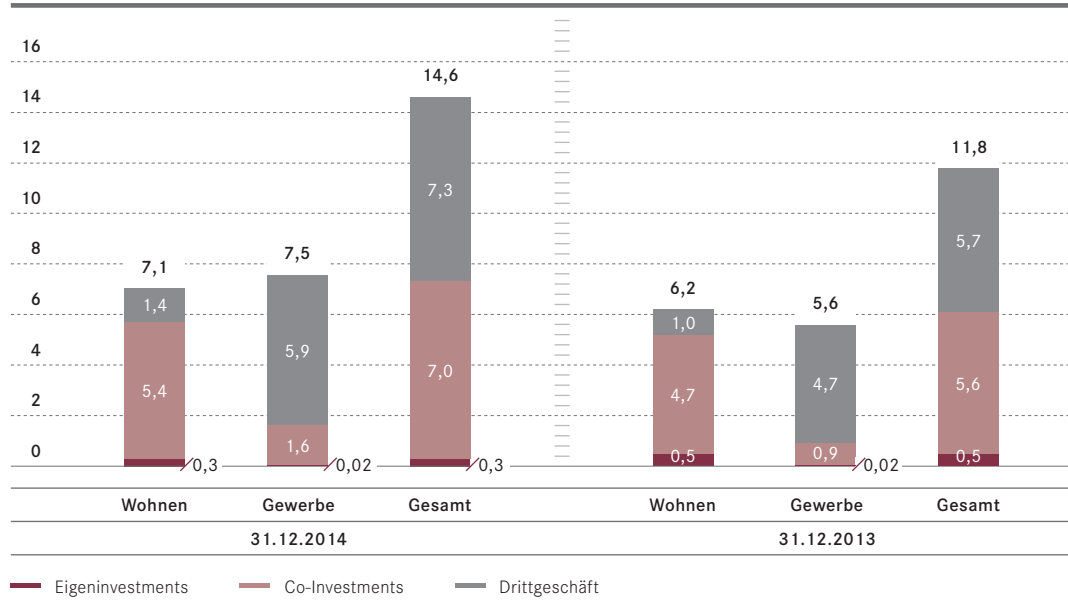
### 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

#### **Assets under Management nehmen um 24 % zu**

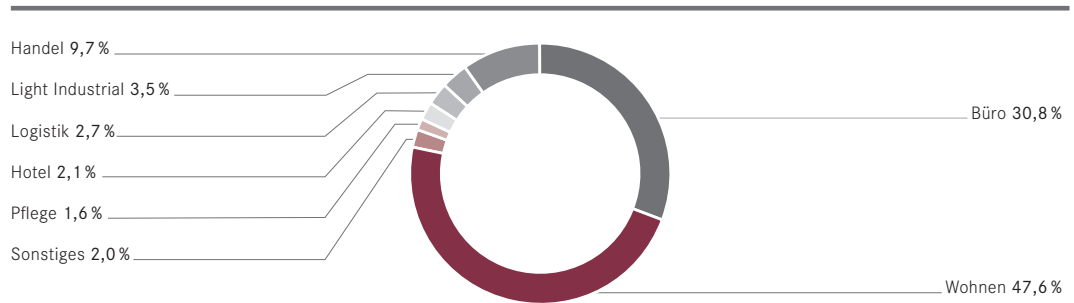
Ende 2014 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 14,6 Mrd. Euro. Im Laufe des Berichtjahres sind die Assets under Management um 2,8 Mrd. Euro bzw. 24% gewachsen (31. Dezember 2013: 11,8 Mrd. Euro). Unser Ziel einer Zunahme um 2,0 Mrd. Euro haben wir damit weit übertroffen. 2014 wurden Wohn- und Gewerbeimmobilien für mehr als 3,4 Mrd. Euro für die verschiedenen von PATRIZIA gemanagten Investmentvehikel erworben, davon über 50% im Ausland. Den Ankäufen stehen Verkäufe von rund 0,7 Mrd. Euro gegenüber. Damit führte PATRIZIA im Berichtsjahr Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 4,1 Mrd. Euro durch.

Für 2015 rechnen wir erneut mit einem Nettowachstum der Assets under Management von 2,0 Mrd. Euro. Jeweils die Hälfte sollte sich aus dem Saldo aus regulären An- und Verkäufen sowie aus ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro ergeben. Nahezu die gesamten Assets under Management sind mittlerweile den Co-Investments und dem Dienstleistungsgeschäft für Dritte zuzuordnen; auf den Eigenbestand entfallen lediglich noch 2%. 27% des betreuten Immobilienvermögens sind im Ausland angesiedelt.

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

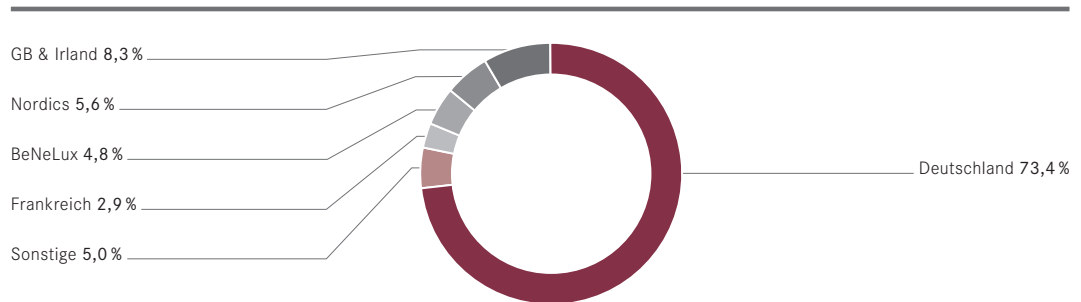


**ASSETS UNDER MANAGEMENT NACH SEKTOREN<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Abweichungen zur vorangehenden Grafik aufgrund Rundungsdifferenzen möglich

**GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER ASSETS UNDER MANAGEMENT**



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

#### VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN IM ÜBERBLICK

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2014	2013	Veränderung in %
<b>Einheiten aus dem Eigenbestand<sup>1</sup></b>	<b>237</b>	<b>152</b>	<b>203</b>	<b>2.393</b>	<b>2.985</b>	<b>1.714</b>	<b>74,2</b>
Einheiten aus der Privatisierung	156	141	129	95	521	746	-30,2
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>	2.828	2.645	2.669	2.530	2.684	2.640	1,7
Einheiten aus Blockverkäufen	81	11	74	2.298	2.464	968	154,5
Durchschnittlich gewichteter Verkaufspreis in Euro/m <sup>2</sup>	1.303	2.664	2.025	1.150	1.189	1.618	-26,5
Durchschnittliche Mieteinnahmen in Euro/m <sup>2</sup>	7,53	7,44	7,34	8,62	7,56	7,64	-1,0
<b>Co-Investments<sup>2</sup></b>	<b>196</b>	<b>266</b>	<b>266</b>	<b>384</b>	<b>1.112</b>	<b>1.054</b>	<b>5,5</b>
Einheiten aus der Privatisierung <sup>3</sup>	196	201	260	351	1.008	743	35,7
Einheiten aus Blockverkäufen	0	65	6	33	104	311	-66,6
<b>Dienstleistung<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>140</b>	<b>33</b>	<b>329</b>	<b>541</b>	<b>668</b>	<b>-19,0</b>
Einheiten aus der Privatisierung	1	5	3	0	9	6	50,0
Einheiten aus Blockverkäufen	38	135	30	329	532	662	-19,6
<b>GESAMT</b>	<b>472</b>	<b>558</b>	<b>502</b>	<b>3.106</b>	<b>4.638</b>	<b>3.436</b>	<b>35,0</b>

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

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

<sup>3</sup> Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen (Q1: 48 Einheiten, Q2: 53 Einheiten, Q3: 42 Einheiten, Q4: 75 Einheiten)

# 4.638

Wohn- und Gewerbe-  
einheiten wurden  
über PATRIZIA 2014  
verkauft

## 2.2.1 EIGENINVESTMENTS DEUTSCHLAND

PATRIZIA wird den kompletten Eigenbestand zeitnah veräußern und legt den Fokus auf die Neuauflage von Co-Investments und Immobilienfonds. Im Berichtsjahr wurden 73,4% des gesamten PATRIZIA Portfolios zum 1. Januar 2014 verkauft.

# 73

Prozent der Käufer  
waren private  
Kapitalanleger

### Wohnungsprivatisierungen

Der Verkauf einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger ging im Berichtsjahr um 30% auf 521 Wohnungen zurück (Vorjahr: 746 Wohnungen). Erneut waren die privaten Kapitalanleger die dominierende Käufergruppe: Auf sie entfielen 73% (Vorjahr: 70%) aller im Berichtsjahr einzeln veräußerten Wohnungen; an die Selbstnutzer gingen 21% (Vorjahr: 19%) und an die Mieter 6% (Vorjahr: 11%).

### Blockverkäufe

Über Blockverkäufe wurden 2014 in 29 Transaktionen 2.464 Wohnungen veräußert, ein Plus von 155% (Vorjahr: 968 Einheiten). An den Standorten Hannover und Leipzig wurden im 4. Quartal 2014 alle noch im Bestand befindlichen Wohnungen verkauft.

### WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN UND BLOCKVERKÄUFE 2014 – OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten				Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Leipzig	0	829	829	27,8	0	48.472	48.472	24,2
Köln/Düsseldorf	77	614	691	23,1	5.679	43.647	49.326	24,6
Frankfurt am Main	0	580	580	19,4	0	36.041	36.041	18,0
München	406	10	416	13,9	30.624	3.398	34.022	17,0
Hamburg	15	285	300	10,1	863	18.971	19.834	10,0
Hannover	0	106	106	3,6	0	7.604	7.604	3,8
Berlin	23	40	63	2,1	2.132	2.720	4.852	2,4
<b>GESAMT</b>	<b>521<sup>1</sup></b>	<b>2.464<sup>2</sup></b>	<b>2.985</b>	<b>100</b>	<b>39.298</b>	<b>160.853</b>	<b>200.151</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Davon wurden 330 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert. Zusätzlich wurden 85 Einheiten aus Projektentwicklungen (Vorräte) veräußert, sodass insgesamt 606 Wohnungen privatisiert wurden.

<sup>2</sup> Davon wurden 1.048 Einheiten unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Unter Berücksichtigung der erfolgten Abverkäufe und Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Ende des Berichtsjahres 1.081 Einheiten mit einer Fläche von rund 100.100 m<sup>2</sup>. Wir erwarten, dass etwa 70% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 30% über Blockverkäufe realisiert werden.

## PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2014 – VERTEILUNG NACH REGIONEN, OHNE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Blockverkäufe	Gesamt	Anteil in %
Köln/Düsseldorf	333	127	460	42,5	30.257	24.374	54.631	54,6
Hamburg	26	228	254	23,5	1.933	13.770	15.703	15,7
München	215	0	215	19,9	19.122	0	19.122	19,1
Frankfurt am Main	146	0	146	13,5	10.009	0	10.009	10,0
Berlin	6	0	6	0,6	594	0	594	0,6
<b>GESAMT</b>	<b>726</b>	<b>355</b>	<b>1.081</b>	<b>100</b>	<b>61.915</b>	<b>38.144</b>	<b>100.059</b>	<b>100</b>

## REAL ESTATE DEVELOPMENT

**Neubau von Wohnraum im Fokus**

Das als Eigeninvestment umgesetzte Neubauprojekt im Frankfurter Westend umfasst sechs exklusive Stadtvillen (Produktname VERO) mit 75 Wohnungen, die nahezu alle beurkundet, aber noch nicht ergebniswirksam abverkauft sind, sowie einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Produktname F40), der bereits 2012 an einen institutionellen Investor verkauft wurde. Die Stadtvillen werden nach der Fertigstellung voraussichtlich im 1. Quartal 2015 ergebniswirksam verbucht, der Wohnriegel, wenn ein Vermietungsstand von 65% erreicht und sollgestellt wird, voraussichtlich im 2. Quartal 2015. Das Ensemble wurde mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet.

Mit den Friedrich-Karl-Terrassen hat die PATRIZIA ein Neubauprojekt mit 84 hochwertigen Eigentumswohnungen in Köln-Niehl realisiert, das 2014 vollständig im Wege der Privatisierung veräußert wurde.

Das Objekt IBA Soft House war ein Beitrag zur Internationalen Bauausstellung 2013 in Hamburg. Von dem Passivhaus mit vier Einheiten steht noch eine zum Verkauf.

## EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA ZUM 31. DEZEMBER 2014

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis	Verkaufsfähige Wohnfläche	Geplante Fertigstellung
Frankfurt am Main, VERO/F40	112 Mio. Euro	16.850 m <sup>2</sup>	Q1/Q2 2015
Hamburg, IBA-Soft House	0,6 Mio. Euro	160 m <sup>2</sup>	Q4 2015
<b>GESAMT</b>	<b>112,6 Mio. Euro</b>	<b>17.010 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

## 2.2.2 CO-INVESTMENTS DEUTSCHLAND

### WOHNEN

#### WohnModul I

Das PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ermöglicht zum einen den Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen, 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 ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die in mehreren Tranchen insgesamt 770 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. Bis zum 31. Dezember 2014 wurden davon 705 Mio. Euro abgerufen. Die Beteiligung der PATRIZIA am Co-Investment beläuft sich auf 10,1 %, was derzeit einem gebundenen Kapital von 68,5 Mio. Euro entspricht. Aus den laufenden Projektentwicklungen wird voraussichtlich bis 2019 jährlich ein Neubaufvolumen von rund 200 Mio. Euro im Wege der Wohnungsprivatisierung vermarktet werden.

Für dieses Co-Investment hat PATRIZIA Ende Juli 2014 einen Kaufvertrag über 578 Mio. Euro zum Erwerb eines Portfolios mit rund 5.500 in den Niederlanden gelegenen Wohnungen unterzeichnet. PATRIZIA übernimmt das Fonds- und Asset Management des breit diversifizierten Portfolios, das insgesamt 340.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst. Da der Kaufvertrag auf der Verkäuferseite noch unter dem Genehmigungsvorbehalt verschiedener Gremien stand, ging im Dezember 2014 nur eine erste Tranche mit 4.157 Wohnungen über. Der Übergang der noch ausstehenden Wohnungen wird im 2. Quartal 2015 erfolgen.

Des Weiteren wurden über die PATRIZIA Nordics Wohnimmobilien in einem Gesamtvolumen von gut 100 Mio. Euro in Kopenhagen erworben. Die Ankäufe umfassen sowohl Neubauprojekte als auch Bestandsgebäude. Während die Neubauwohnungen für die langfristige Bestandshaltung und Vermietung vorgesehen sind, sollen die Bestandswohnungen im Wege der Privatisierung weiterverkauft werden.

#### AKTUELLER STATUS DER PROJEKTENTWICKLUNGEN DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2014

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis in Mio. Euro	Verkaufsfähige Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Geplante Fertigstellung
Augsburg, Provinopark	43	10.990	Q2 2014 bis Q4 2015, 3 BA <sup>1</sup>
Berlin, Alte Jacobstraße	40	8.091	Q3 2016
Düsseldorf, Belsenpark	3	498	erfolgt
Düsseldorf, Gerresheim	287	73.250	Q3 2017
Hamburg, Unter den Linden	148	39.872	Q4 2017
München, Baumkirchen	273	52.489	Q4 2017, 4 BA <sup>1</sup>
München, Hofmannstraße	400	86.680	Q4 2019
München, Nawiaskystraße	25	6.557	Q4 2015
<b>GESAMT</b>	<b>1.219</b>	<b>278.427</b>	-

<sup>1</sup> BA = Bauabschnitte

# 1,2

Mrd. Euro Neubau-  
Projektvolumen im  
PATRIZIA WohnModul I

### GBW GmbH und Süddeutsche Wohnen GmbH

Diese beiden Co-Investments der PATRIZIA umfassen die Wohnungsbestände, die von der Bayern LB und der LBBW Baden-Württemberg 2013 bzw. 2012 jeweils über ein Konsortium langfristig orientierter Investoren erworben wurden. Die zentrale Geschäftstätigkeit beider Co-Investments besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands. PATRIZIA agiert als Investment- und Asset Manager. Die positive Entwicklung der Immobilienmärkte in Süddeutschland hat sich 2014 nachhaltig bestätigt. Die operative Umsetzung der Business Pläne verläuft wie beabsichtigt. An der GBW hält PATRIZIA einen Anteil von 5,1% bzw. 56,9 Mio. Euro am Eigenkapital. Die Beteiligungshöhe an der SÜDEWO beträgt 2,5% bzw. 15 Mio. Euro.

#### 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% (6,5 Mio. Euro). 2013 wurde die Exit-Phase eingeleitet und mit dem Abverkauf der Objekte begonnen. Immobilien im Wert von 29,4 Mio. Euro wurden 2014 erfolgreich veräußert. Das derzeitige Investitionsvolumen beträgt noch 303,4 Mio. Euro und soll bis 2016 zurückgeführt sein.

In den Co-Investments **Seneca** (DEIKON-Portfolio mit 86 Fach- und Supermärkten an attraktiven deutschen Einzelhandelsstandorten) und **sono west** (Neubau eines achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauses in Frankfurt bis Mitte 2016) haben sich 2014 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

### 2.2.3 CO-INVESTMENTS AUSLAND

#### GEWERBE

### Aviemore Topco

Anfang August hat PATRIZIA in Großbritannien drei Gewerbeparks für ein weiteres Co-Investment mit Oaktree Capital Management erworben, an dem PATRIZIA mit 10,0% beteiligt ist. Der Kaufpreis lag umgerechnet bei rund 538 Mio. Euro (430 Mio. GBP). Der Hillington Park in Glasgow ist mit über 300 angesiedelten Unternehmen und gut 3.500 Beschäftigten der größte Gewerbepark Schottlands. Chineham Park in Basingstoke im Südwesten Londons ist auf Technologieunternehmen ausgerichtet und beherbergt derzeit rund 60 Unternehmen, die rund 3.500 Mitarbeiter beschäftigen. Im Birchwood Park in Warrington im Nordwesten Englands sind aktuell 165 Firmen mit rund 6.000 Mitarbeitern ansässig. Jeder der drei Parks ist etabliert und bietet gleichzeitig bedeutende Entwicklungspotenziale, da die Regionen eine große Dynamik aufweisen. Der Abschluss der Transaktion erfolgte im Oktober 2014. Neben den Immobilien wechseln auch zwölf Mitarbeiter in den PATRIZIA Konzern und verantworten weiterhin das Asset Management der Gewerbeparks.

### Citruz Holdings LP

Mitte Oktober hat PATRIZIA UK ein weiteres Gewerbeportfolio mit einem Investitionsvolumen von rund 160 Mio. Euro (126 Mio. GBP) für ein Co-Investment mit Oaktree Capital Management erworben (PATRIZIA Anteil: 10,0%). Das Portfolio umfasst auf ganz Großbritannien verteilt 24 Objekte aus den Bereichen Büro, Industrie und Freizeit, die jedoch zum Teil zeitnah weiterverkauft werden sollen.

In den gewerblichen Co-Investments **Plymouth Sound Holdings LP** (vier Büroimmobilien in Birmingham, Bracknell, Camerley und Watchmoor Park) und **Winnersh Holdings LP** (nahe London gelegener Gewerbepark IQ Winnersh), die gleichfalls mit Oaktree Capital Management in Großbritannien eingegangen wurden, haben sich 2014 keine wesentlichen Änderungen ergeben (PATRIZIA Anteil unverändert 10,0% bzw. 5,0%). Wir sehen in regionalen Märkten in Großbritannien weiterhin gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset Management im Wert zu steigern.

## 2.2.4 DRITTGESCHÄFT DEUTSCHLAND

### WOHNEN & GEWERBE

#### **PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften**

Verschiedene PATRIZIA Business Functions sind für die Sondervermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaften 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. Beide Gesellschaften firmieren seit Ende Januar 2015 als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

Die 2007 gegründete **PATRIZIA Wohninvest KVG mbH** investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2014 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 163 Mio. Euro erworben (beurkundet).

Zum 31. Dezember 2014 verwaltete die **PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH** 17 Fonds mit einem Immobilienvermögen von 5,6 Mrd. Euro. Für einen neu aufgelegten Immobilien-Spezialfonds übernahm sie im März 2014 das sogenannte »Leo I«-Portfolio mit einem Verkehrswert von rund 1 Mrd. Euro. Das Portfolio umfasst insgesamt 18 Bürogebäude, die langfristig an das Bundesland Hessen vermietet sind. Hinter dem Fonds steht ein Konsortium aus europäischen institutionellen Investoren; Verkäuferin war eine Tochtergesellschaft der Commerz Real AG. Insgesamt verkaufte oder erwarb die PATRIZIA Gewerbeinvest KVG für die gemanagten Fonds auf Basis von Beurkundungen Immobilien im Wert von 1,8 Mrd. Euro.

#### **PATRIZIA FONDS ZUM 31. DEZEMBER 2014**

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapital-zusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
<b>PATRIZIA Wohninvest KVG mbH</b>	<b>2.026</b>	<b>1.102</b>	<b>975<sup>1</sup></b>	<b>7</b>
<b>PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH</b>	<b>8.744</b>	<b>4.442</b>	<b>5.642</b>	<b>17</b>
Poolfonds	5.273	2.485	3.528	9
Individualfonds	1.471	856	553	6
Labelfonds	2.000	1.101	1.561	2
<b>PATRIZIA GESAMT</b>	<b>10.770</b>	<b>5.544</b>	<b>6.617</b>	<b>24</b>

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



### Gründung der PATRIZIA GrundInvest

Im September wurde die PATRIZIA GrundInvest GmbH gegründet, um geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger aufzulegen. Ein großer Vorteil der neuen Gesellschaft ist, dass sie auf zahlreiche Dienstleistungen und das gesamte europaweite Netzwerk des PATRIZIA Konzerns zugreifen kann. Damit wird im Sinne der Anleger sichergestellt, dass qualitativ hochwertige Produkte mit nachhaltigen Immobilien entstehen. Auch bei dem für den ertragreichen Verlauf einer Immobilienbeteiligung wichtigen Bereich des Asset Managements wird die PATRIZIA GrundInvest auf die lokalen Experten der PATRIZIA Gruppe im In- und Ausland setzen. Anleger haben die Möglichkeit, sich an den Produkten, die alle Nutzungsarten des Immobilienbereichs abdecken werden, ab einer Mindestbeteiligung von 15.000 Euro zu beteiligen. Die jährliche Rendite soll 4–6% erreichen. Vor dem Beginn der Aktivitäten ist aber zunächst ein Zulassungsverfahren bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu durchlaufen, denn mit Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) dürfen auch geschlossene Investmentvermögen nur noch im Markt platziert werden, wenn eine Zulassung der BaFin vorliegt.

### AIFMD Umsetzung bei PATRIZIA

Ende Januar 2015 wurden die Zulassungen für die PATRIZIA WohnInvest KVG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH in Deutschland gewährt. Für die neu gegründete PATRIZIA GrundInvest GmbH wurde der Antrag im 4. Quartal 2014 eingereicht und wird derzeit von der Aufsicht bearbeitet.

## 2.2.5 DRITTGESCHÄFT AUSLAND

### PATRIZIA Nordic Cities

Für den für zwei Investoren aus Deutschland neu aufgelegten Fonds »PATRIZIA Nordic Cities« wurden als Startinvestment zehn Gewerbeobjekte in Dänemark für etwa 170 Mio. Euro erworben. Die Büro- und Handelsobjekte mit insgesamt 22.000 m<sup>2</sup> Fläche sind alle innerstädtisch gelegen, allein sechs von ihnen befinden sich in der zentralen Fußgängerzone Kopenhagens »Stroget«. Wegen der hohen Nachfrage soll über den Umbau kleiner Büros in Wohnungen der Wohnflächenanteil auf 20% gesteigert werden.

### AIFMD Umsetzung bei PATRIZIA im Ausland

Im Juni erreichte uns der positive Bescheid für unsere Lizenzplattform in Dänemark, die PATRIZIA Fund Management A/S. Die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. in Luxemburg wurde im Oktober lizenziert.

## 2.2.6 SONSTIGE EREIGNISSE

Im Zuge des europäischen Expansionskurses wurden 2014 zwei weitere Auslandsniederlassungen mit Sitz in Amsterdam und Helsinki gegründet. Die Niederlande stellen im Rahmen unserer Strategie einen Kernmarkt dar, da der niederländische Immobilienmarkt in jüngster Vergangenheit wieder deutlich an Attraktivität gewonnen hat. Zur Gründung war PATRIZIA in den Niederlanden bereits mit Investments im Gesamtvolumen von rund 200 Mio. Euro vertreten, wenig später wurde ein Wohnungsportfolio über 578 Mio. Euro erworben. Institutionelle Investoren in den Niederlanden zählen seit vielen Jahren zu den Kunden der PATRIZIA.

Wie in Dänemark, Schweden und Norwegen sehen wir auch am finnischen Immobilienmarkt großes Potenzial. Das Büro in Helsinki wird von der in Kopenhagen ansässigen Tochtergesellschaft PATRIZIA Nordics geführt. PATRIZIA Nordics betreut inzwischen ein Immobilienvermögen von 829 Mio. Euro.

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr 2014 war für PATRIZIA erneut ein Wachstumsjahr. Die Assets under Management stiegen um 2,8 Mrd. Euro auf 14,6 Mrd. Euro. Davon sind 1,0 Mrd. Euro allein dem Erwerb des Leo-I-Portfolios zuzuschreiben. Das operative Ergebnis erreichte mit 50,2 Mio. Euro den prognostizierten Wert von mindestens 50,0 Mio. Euro und lag damit 31,7% über Vorjahr. Mit fortschreitendem Abverkauf unserer Immobilienbestände und der einhergehenden Tilgung der Bankverbindlichkeiten verkürzte sich die Konzernbilanz erwartungsgemäß und ließ die Eigenkapitalquote von 41,9% auf 55,3% ansteigen. Die liquiden Mittel über 145,4 Mio. Euro erlauben uns, weitere Co-Investments einzugehen. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entwickelte sich insgesamt äußerst zufriedenstellend und bietet eine gute Ausgangslage für eine weiterhin positive Entwicklung.

### 2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNES

#### AUSZUG AUS DER KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	291.815	217.398	34,2
Gesamtleistung	205.468	207.878	-1,2
EBITDA	13.642	24.856	-45,1
EBIT	6.702	18.749	-64,3
EBT	41.998	39.599	6,1
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	50.210	38.119	31,7
Konzernjahresüberschuss	35.020	37.168	-5,8

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

#### Verkaufserlöse und Servicegebühren treiben Umsatz

Der **Konzernumsatz** stieg 2014 um ein Drittel auf 291,8 Mio. Euro (2013: 217,4 Mio. Euro, +34,2%). Dies liegt zum einen daran, dass 54% der veräußerten Einheiten (1.607) dem kurzfristigen Vermögen entstammen und deren Verkaufspreise über 129,5 Mio. Euro im Umsatz ausgewiesen werden (2013: 80,3 Mio. Euro). Des Weiteren wurden Projektentwicklungen – darunter die gesamte Projektentwicklung »Friedrich-Karl-Terrassen« in Köln – für 25,7 Mio. Euro im Wege des Einzelverkaufs veräußert. Auch die Umsätze aus dem Dienstleistungsgeschäft nahmen um 12,1% auf 106,3 Mio. Euro (2013: 94,8 Mio. Euro) deutlich zu. Treiber für diese Entwicklung war das Drittgeschäft.

Der in der **Wohnungsprivatisierung** (Bestand und Projektentwicklung) erzielte Umsatz aus Vorräten schlug – bedingt durch höherpreisige Neubauten trotz insgesamt niedrigerer Verkaufszahlen – mit 58,9 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro höher zu Buche als im Vorjahr (2013: 54,8 Mio. Euro, +7,6%), während die Verkaufserlöse aus **Blockverkäufen** sogar von 25,5 Mio. Euro auf 96,2 Mio. Euro stiegen (+277,6%). Durch den Verkauf von 73,4% unseres Immobilienbestands (rund 200.000 m<sup>2</sup>) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen **Mieteinnahmen** einen deutlichen Rückgang um 31,0% auf 21,2 Mio. Euro. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio konnte im letzten Quartal des Jahres auf 8,62 Euro gesteigert werden (31. Dezember 2013: 7,57 Euro/m<sup>2</sup>). Die **Erlöse aus Co-Investments** blieben mit 38,5 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (2013: 39,2 Mio. Euro, -1,9%), die **Erlöse aus dem Drittgeschäft** verbesserten sich hingegen um 22,0% auf 67,8 Mio. Euro (2013: 55,6 Mio. Euro). Dies liegt u. a. daran, dass die Assets under Management im Drittgeschäft etwas stärker gewachsen sind als in den Co-Investments und aus den neuen

Exit-getriebenen Co-Investments in Großbritannien keine Ankaufsgebühr vereinnahmt wird. Diese Umsatzerlöse des Dienstleistungsbereichs (106,3 Mio. Euro) können ihrer Herkunft nach in einmalige und wiederkehrende Einnahmen unterteilt werden. Von den im Berichtsjahr erwirtschafteten 106,3 Mio. Euro haben 55,0 Mio. Euro (52%) einmaligen und 51,3 Mio. Euro (48%) wiederkehrenden Charakter. Im Vorjahr lag das Verhältnis bei 57% zu 43%.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

#### KONZERNUMSATZ

	2014 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2014 in %	2013 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2013 in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung <sup>1</sup>	33.267	11,4	54.763	25,2
Kaufpreiserlöse aus Blockverkäufen <sup>1</sup>	96.248	33,0	25.491	11,7
Kaufpreiserlöse aus Projektentwicklungen	25.674	8,8	0	-
Mieterlöse	21.187	7,3	30.699	14,1
Erlöse aus Co-Investments	38.467	13,2	39.226	18,0
Erlöse aus Drittgeschäft	67.818	23,2	55.609	25,6
Sonstiges <sup>2</sup>	9.154	3,1	11.609	5,4
<b>GESAMT</b>	<b>291.815</b>	<b>100</b>	<b>217.398</b>	<b>100</b>

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

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

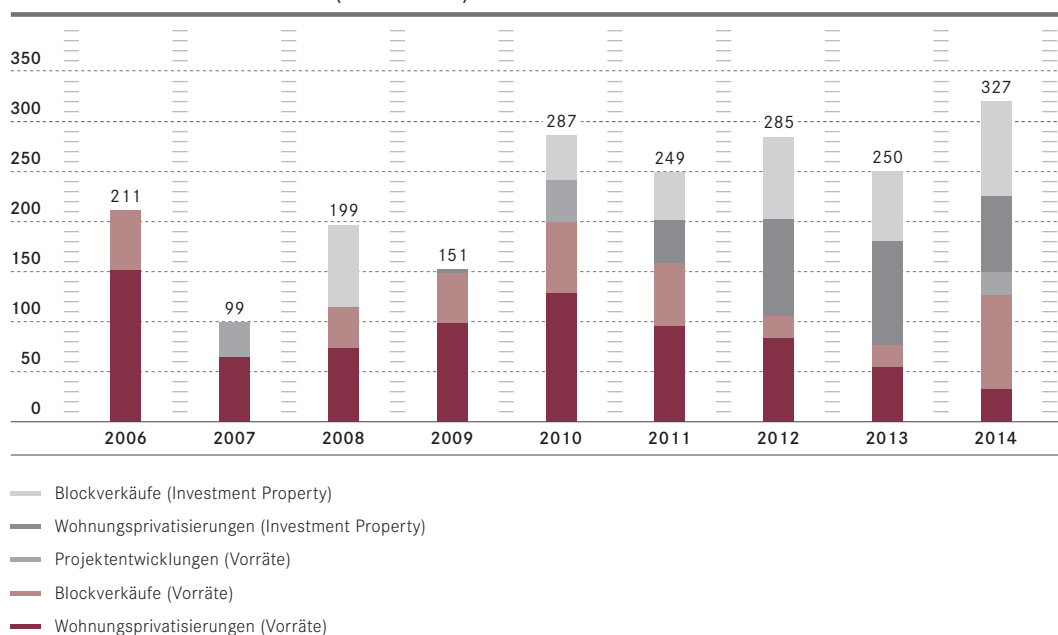
Die **Umsatzerlöse** sind bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »**Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**« ausgewiesen. Kaufpreiseingänge von 171,8 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 154,8 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Ertrag in Höhe von 17,0 Mio. Euro. Die Immobilien verbuchten im Zeitraum 2007 bis 2014 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und in der Darstellung des operativen Ergebnisses sichtbar werden.

#### KAUFPREISERLÖSE AUS DEN VERÄUSSERTEN IMMOBILIEN

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>	<b>155.189</b>	<b>80.254</b>	<b>93,4</b>
Privatisierung	33.267	54.763	-39,3
Blockverkäufe	96.248	25.491	277,6
Projektentwicklungen	25.674	0	-
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>1</sup></b>	<b>171.818</b>	<b>169.428</b>	<b>1,4</b>
Privatisierung	76.827	96.691	-20,5
Blockverkäufe	94.991	72.737	30,6
<b>GESAMT</b>	<b>327.007</b>	<b>249.682</b>	<b>31,0</b>

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

## VERKAUFSVOLUMEN 2006–2014 (IN MIO. EUR)



Die **Bestandsveränderungen** schlugen im Berichtsjahr mit –110,5 Mio. Euro (2013: –36,7 Mio. Euro) zu Buche. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 147,3 Mio. Euro (2013: –68,8 Mio. Euro). Bestandserhöhend wirkten Aktivierungen über 36,8 Mio. Euro (2013: 32,1 Mio. Euro), die in erster Linie den fortgeschrittenen Neubauten der Projektentwicklung zuzurechnen sind. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind erneut nicht angefallen. Bezogen auf den Buchwert wurde aus dem Verkauf der Vorräte eine Bruttomarge von 10,5% erzielt (2013: 14,3%).

#### Weitere Investitionen in Projektentwicklungen und in den Bestand

Der **Materialaufwand** ging im Vergleich zum Vorjahr um 6,6% auf 54,5 Mio. Euro zurück (2013: 58,3 Mio. Euro). Mit 29,9 Mio. Euro entfiel der Großteil auf die Projektentwicklungen, 11,8 Mio. Euro wurden in Renovierungs- und Umbaumaßnahmen in den Bestand investiert (2013: 22,0 Mio. Euro). Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien werden in der Regel aktiviert. Die laufenden Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) blieben stabil, da die Mehrheit der Verkäufe erst zum Jahresende wirksam wurden (2014: 2,4 Mio. Euro, 2013: 2,3 Mio. Euro). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.

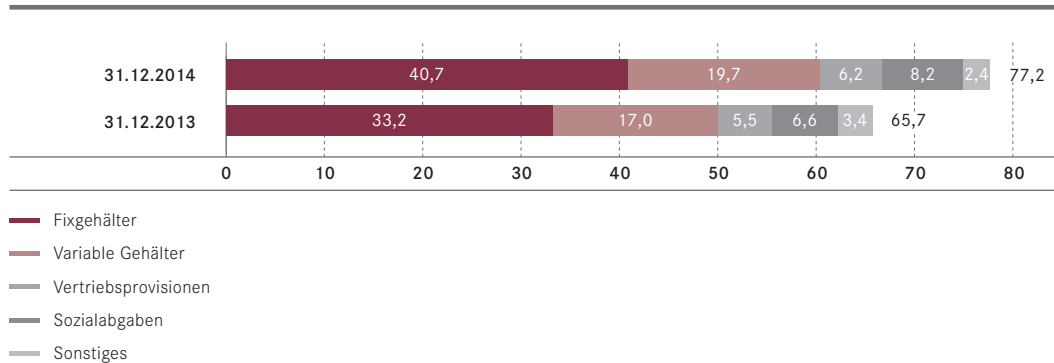
Die Position »**Aufwand für bezogene Leistungen**« war bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt wurden. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Die Zahlen des Vorjahres wurden entsprechend angepasst. 2014 nahm der Aufwand für bezogene Leistungen um 29,2% bzw. 4,1 Mio. Euro auf 10,0 Mio. Euro ab.

### 22% mehr Mitarbeiter im Konzern

Einen deutlichen Anstieg verzeichneten die Personalkosten: Entsprechend des höheren Personalstands von 742 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt von zuvor 647 (+14,7%) stiegen die **Personalaufwendungen** um 17,5% auf 77,2 Mio. Euro. Diese resultieren aus den unterjährig vorgenommenen Neueinstellungen sowie aus dem Ganzjahreseffekt der Vorjahreseinstellungen. Der Stellenaufbau in Deutschland ist dem Wachstum der Gesellschaft geschuldet und betrifft insbesondere Back-Office Funktionen wie die IT oder den Bereich Institutional Clients, mit dem wir zur Gewinnung nationaler und internationaler Investoren in Vorleistung treten. Auch einige Mitarbeiter der neu gegründeten PATRIZIA GrundInvest haben bereits im 4. Quartal 2014 ihre Arbeit aufgenommen. Die Vertriebsprovisionen entwickelten sich entsprechend der höheren Anzahl an verkauften Wohnungen. Die Rückstellung für die festzustellende variable Gehaltskomponente des Vorstands und der Managing Directors zum Stichtag fiel wegen des um beachtliche 59% 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.

#### ZUSAMMENSETZUNG DER PERSONALKOSTEN AUS FIXEN UND VARIABLEN BESTANDTEILEN (IN MIO. EURO)



□ Die Komponenten der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind unter Punkt 6.7 des Konzernanhangs aufgelistet.

Aus den dargestellten Entwicklungen ergibt sich ein gegenüber 2013 um 12 Mio. Euro gemindertes **Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)** von 6,7 Mio. Euro (2013: 18,7 Mio. Euro).

### Deutlich rückläufiger Finanzaufwand

Zum 31. Januar und 30. Juni 2014 sind sämtliche Zinssicherungsgeschäfte bei PATRIZIA ausgelaufen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus wurde deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis erfasst, hatte jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung des Konzerns. Im Berichtsjahr schlugen die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften mit 2,8 Mio. Euro positiv zu Buche. Da ab Juli keine Zinssicherungskosten mehr angefallen sind, sanken die **Finanzierungskosten** (Zins plus Marge) auf 3,37% der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten – nach noch 7,06% im Vorjahr. Das **zahlungswirksame Finanzergebnis** (ohne Bewertungseffekte) verbesserte sich von –31,0 Mio. Euro auf –10,3 Mio. Euro (+66,8%).

□ Weitere Informationen können Punkt 6.10 im Konzernanhang entnommen werden.

# 20,7

Mio. Euro weniger  
zahlungswirksame  
Finanzaufwendungen

## MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Wertänderung Derivate	2.077	742	0	0	2.819	19.525	-85,6

# 39,1

Mio. Euro Beteiligungsergebnis der Co-Investments SÜDEWO, GBW und Seneca

### Beteiligungsergebnis entwickelt sich zum Ergebnistreiber

Der Einfluss der **Erträge aus Beteiligungen** auf das Konzernergebnis steigt mit zunehmender Anzahl der Co-Investments. Aus den Co-Investments SÜDEWO, GBW und Seneca generierte PATRIZIA Erträge in Höhe von 39,1 Mio. Euro (2013: 32,1 Mio. Euro, +21,6%). Der Anstieg resultiert unter anderem aus dem Ganzjahreseffekt der **GBW GmbH** sowie höherer Erfolgsprämien. Im Falle der GBW setzen sich die Einnahmen zusammen aus der anteiligen Vorabgewinnausschüttung für 2014 in Höhe von 9,5 Mio. Euro, der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 3,2 Mio. Euro sowie der Performance Fee in Höhe von 11,4 Mio. Euro. Das Co-Investment **SÜDEWO** generierte neben der Vorabgewinnausschüttung für 2014 in Höhe von 7,3 Mio. Euro und der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 1,7 Mio. Euro auch eine Erfolgsprämie von 5,6 Mio. Euro. Das Supermarktportfolio **Seneca** steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 0,4 Mio. Euro bei. Das Co-Investment **WohnModul I** lieferte ein Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen von 3,2 Mio. Euro nach 0,7 Mio. Euro im Vorjahr. Zu beachten ist, dass neben der Wohnungsprivatisierung hier Neubauprojekte einen Schwerpunkt bilden, die sich mitunter noch bis 2019 in der Entwicklungsphase befinden.

Die Ergebnisse aus den Co-Investments sowie das verbesserte Finanzergebnis führten dazu, dass das **Vorsteuerergebnis (EBT)** um 6,1% auf 42,0 Mio. Euro zulegte.

### Überleitung zum operativen Ergebnis

Die Ertragskraft der PATRIZIA hat sich deutlich verbessert: Nach Abzug des Finanzergebnisses ergibt sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 42,0 Mio. Euro (2013: 39,6 Mio. Euro, +6,1%). Bei der Ermittlung des operativen Ergebnisses werden nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile (Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge und unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) herausgerechnet und realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinzu addiert. Nach diesem Vorgehen errechnet sich ein **operatives Ergebnis** von 50,2 Mio. Euro – nach noch 38,1 Mio. Euro im Vorjahr. Das entspricht einer Zunahme um 31,7%. Die Herkunft der Erträge betrachtet, erwirtschaftete das Segment Management Services im Berichtsjahr 72% des operativen Ergebnisses (2013: 77%). Im Geschäftsjahr 2015 soll der Anteil auf 80% zulegen.

## HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2014 in TEUR	2013 in TEUR
<b>EBIT</b>	<b>10.583</b>	<b>-1.097</b>	<b>-3.094</b>	<b>310</b>	<b>6.702</b>	<b>18.749</b>
Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge <sup>1</sup>	620	621	622	622	2.485	2.566
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-51	-51	-17
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.247	3.560	3.964	-3.205	8.566	15.063
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>15.450</b>	<b>3.084</b>	<b>1.492</b>	<b>-2.324</b>	<b>17.702</b>	<b>36.361</b>
Erträge aus Beteiligungen	4.166	4.168	4.205	26.523	39.062	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	784	782	684	932	3.182	658
Finanzergebnis	-2.453	-2.142	-1.677	-1.227	-7.499	-11.904
Wertänderung Derivate	-2.077	-742	0	0	-2.819	-19.525
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	31	0	0	0	31	433
Währungsergebnis	91	308	179	-27	551	-26
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>15.992</b>	<b>5.458</b>	<b>4.883</b>	<b>23.877</b>	<b>50.210</b>	<b>38.119</b>

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

Aus den bisher vorgenommenen Aufwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von 2007 bis 2014 insgesamt 62,3 Mio. Euro realisiert, davon 8,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014. Über den Abverkauf des noch vorhandenen Eigenbestands erwarten wir einen weiteren operativen Ergebnisbeitrag von rund 7,5 Mio. Euro, der wesentlich im Jahr 2015 realisiert wird.

## OPERATIVE REALISIERUNG DER MARKTWERTÄNDERUNGEN SEIT DER ERSTEN AUFWERTUNG IM DETAIL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Gesamt
Wertänderung der Investment Property	69.477	0	0	325	3	18	17	51	69.891
Realisierte Wertänderung der Investment Property	0	3.179	304	-353	12.042	23.568	15.063	8.566	62.369
Kumulierter Saldo aus Marktwertänderungen und operativer Realisierung	69.477	66.298	65.994	66.672	54.633	31.083	16.037	7.522	7.522

Die ungewohnt hohe **Steuerquote** von 16,6% im Vergleich zu 6,5% im Vorjahr resultiert vornehmlich aus einer Betriebsprüfung. Die PATRIZIA Immobilien AG und ihre Tochtergesellschaften sind Gegenstand regelmäßiger steuerlicher Betriebsprüfungen in Deutschland und im Ausland. In Deutschland wurde die Betriebsprüfung für die Jahre 2007 bis 2010 im Berichtsjahr abgeschlossen. Alle Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 ausreichend berücksichtigt. Vom Steueraufwand in Höhe von 7,0 Mio. Euro

# 31,7

Prozent Steigerung des  
operativen Ergebnisses

sind 1,0 Mio. Euro einer Steuernachzahlung für die Veranlagungszeiträume 2007 bis 2010 zuzurechnen und weitere 1,9 Mio. Euro einer Steuervorauszahlung für die Veranlagungszeiträume 2011 bis 2012, deren steuerliche Prüfung noch aussteht. Der tatsächliche Steueraufwand für den Geschäftserfolg 2014 schlug mit 4,1 Mio. Euro zu Buche, was einer tatsächlichen Steuerquote von 9,8% entspricht.

Die Steuernachzahlungen sowie die Betriebsprüfungsfolgeeffekte hatten zur Folge, dass der **Konzernjahresüberschuss** um 5,8% sank und für das Berichtsjahr 35,0 Mio. Euro betrug (2013: 37,2 Mio. Euro). Das **Ergebnis je Aktie** nahm von 0,54 Euro auf 0,51 Euro ab.

### 2.3.3 FINANZLAGE DES KONZERNES

#### KAPITALSTRUKTUR

##### Schuldscheindarlehen bieten Flexibilität

2013 wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro bei einem institutionellen Investor aus dem Kreis der PATRIZIA Immobilieninvestoren aufgenommen. Die Darlehen mit einer Restlaufzeit von 1,5 und 3,5 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 verbunden. Der Konzern verfügt nur über kurzfristige Bankdarlehen mit einer maximalen Laufzeit bis Ende 2016. Für das Jahresende 2014 wurde ein Abbau der Bankdarlehen auf unter 100 Mio. Euro in Aussicht gestellt. Tatsächlich reduzierten sich die Kredite um 199,7 Mio. Euro bzw. 62,1% auf 122,0 Mio. Euro. Durch Tilgungen aus Immobilienverkäufen verringerten sich die Darlehen auf unter 60 Mio. Euro, gegenläufig wirkten Aufvalutierungen über rund 64,3 Mio. Euro, da Liquidität für neue Investments vorgehalten wurde. Die Ankäufe, die sich zum Jahresende bereits in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befanden, konnten im Berichtsjahr letztendlich doch nicht abgeschlossen werden, sodass auch die vorgehaltene Liquidität nicht abgerufen wurde. Ein Großteil der Zinssicherungen ist zum 1. Januar 2014 ausgelaufen, die restlichen zum 30. Juni 2014, sodass aktuell sämtliche Darlehen zinsungesichert zumeist auf Basis des 1- bzw. 3-Monats-Euribors laufen. In diesem Zusammenhang haben sich die Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert.

▢ Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt.

# 55,3

Prozent Eigenkapitalquote im Konzern

##### Weiter steigende Eigenkapitalquote

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den im Vorjahr einbehaltenen Konzernjahresüberschuss von 374,5 Mio. Euro auf 410,0 Mio. Euro. Für 2015 rechnen wir mit einem weiter steigenden Eigenkapital, sodass bei verringerter Bilanzsumme die Eigenkapitalquote von derzeit 55,3% (31. Dezember 2013: 41,9%) weiter zulegen wird und bis Jahresende 80 bis 90% erreichen soll.

#### INVESTITIONEN

Neben Investitionen für bauliche Maßnahmen in unseren Bestand und unsere Projektentwicklungen, die im Wesentlichen im Materialaufwand erfasst sind, haben wir weitere 65,0 Mio. Euro für Co-Investments eingesetzt: 12,0 Mio. Euro sind in dem Gewerbepark »Aviomore« gebunden, das in den Niederlanden erworbene Wohnungsportfolio als Bestandteil des WohnModul I wurde seitens PATRIZIA mit 21,0 Mio. Eigenkapital finanziert.



□ Eine Übersicht sämtlicher Beteiligungen ist der Tabelle PATRIZIA Kapitalallokation unter Punkt 2.3.4 Vermögenslage des Konzerns zu entnehmen.

## LIQUIDITÄT

### Liquiditätsanalyse

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2014 bestanden Kreditvereinbarungen mit vier 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. 72% des Verkaufserlöses in die Tilgung. Zum 31. Dezember 2014 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel von 145,4 Mio. Euro. Der hohe Bestand an Barmitteln resultiert vornehmlich aus der Aufvalutierung bestehender Darlehen über 64,3 Mio. Euro, die wir bereits im vorhergegangenen Kapitel »Kapitalstruktur« unter Punkt 2.3.3 erläutert haben.

# 145,4

Mio. Euro liquide Mittel  
zum Bilanzstichtag

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 Kontenüberschüsse 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

	31.12.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	741.176	892.715	-17,0
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	410.048	374.481	9,5
Eigenkapitalquote	55,3 %	41,9 %	13,4 PP
Bankdarlehen	121.950	321.634	-62,1
- liquide Mittel	145.361	105.536	37,7
+ Schuldscheindarlehen (langfristige Verbindlichkeiten)	77.000	77.000	-
= Nettoverschuldung	53.589	293.098	-81,7
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	277.201	538.920	-48,6
Loan to Value <sup>2</sup>	44,0 %	59,7 %	-15,7 PP
Net Gearing <sup>3</sup>	13,1 %	78,6 %	-65,5 PP
Operative Eigenkapitalrendite <sup>4</sup>	13,4 %	11,3 %	2,1 PP

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

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

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

<sup>4</sup> Verhältnis aus operativem Ergebnis und Eigenkapital zum 31.12. des Vorjahres

PP = Prozentpunkte

### Abverkauf des Immobilienbestands verringert die Bilanzsumme

Im Zuge der Veräußerung unserer Immobilien verkürzte sich die **Konzernbilanz** um 151,5 Mio. Euro auf 741,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2014. Im Konzernabschluss weisen wir einen Immobilienbestand von 277,2 Mio. Euro aus (-48,6%). Davon entfallen 78,5 Mio. Euro auf die zu Marktwerten bewerteten **als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** sowie 198,7 Mio. Euro auf die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten **Vorräte**. In dieser Position werden auch unsere eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt und Hamburg abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 107,8 Mio. Euro. Sämtliche PATRIZIA Neubauten sollen nach ihrer Fertigstellung in den nächsten Monaten abschließend veräußert werden. Die **Beteiligungen und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** erhöhten sich aufgrund von Erträgen aus Beteiligungen und weiteren Kapitalzuführungen auf insgesamt 165,1 Mio. Euro (+67,8%). Die Konzernbilanz wird sich 2015 weiter verkürzen.

#### PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31.12.2014

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment- kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
<b>Operative Gesellschaften<sup>1</sup></b>	-	52,3	100
<b>Eigeninvestments<sup>2</sup></b>	277	149,7	100
<b>Co-Investments</b>	7.012	184,2	
<b>Wohnen</b>	5.398	144,5	
GBW GmbH	2.703	56,9	5,1
Süddeutsche Wohnen GmbH	1.617	15,0	2,5
WohnModul I SICAV-FIS	1.034	68,5	10,1
Sonstige	44	4,1	10,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	547	17,3	
PATRoffice	303	6,5	6,3
sono west	58	6,0	30,0
Seneca (vormals DEIKON)	186	4,8	5,1
<b>Gewerbe Ausland</b>	1.067	22,4	
Aviemore Topco (UK)	547	12,0	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	135	4,0	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	65	2,2	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	320	4,2	5,0
<b>Drittgeschäft</b>	7.308	-	0
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	14.597	386,2	-
Bankguthaben und Kassenbestand	-	100,8	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	14.597	487,0	-
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	77,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	410,0	-

<sup>1</sup> Gebundenes Investmentkapital im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelnvest KVG und der PATRIZIA UK sowie des Aufbaus der neuen Gesellschaften PATRIZIA WohnInvest KVG, PATRIZIA France, PATRIZIA Netherlands, PATRIZIA Nordics

<sup>2</sup> Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte inkl. Projektentwicklungen

### Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 140,0 Mio. Euro (2013: 179,8 Mio. Euro, -22,1 %). Unsere **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelzufluss von 99,5 Mio. Euro, im Wesentlichen getrieben durch Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die veräußerten Investment Properties waren durch Veränderungen der Marktwerte beeinflusst. Diese Veränderungen hatten in der Vergangenheit zwar zu Erträgen, aber noch nicht zu entsprechenden Zahlungseingängen geführt, weil die Marktwertänderungen erst mit dem Verkauf realisiert werden. Das Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite Abflüsse aus der **Finanzierungstätigkeit**, da wie bereits in den Vorjahren deutlich mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 39,8 Mio. Euro (2013: 67,4 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 105,5 Mio. Euro Ende 2013 auf 145,4 Mio. Euro zum 31. Dezember 2014.

#### KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2014

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	140.020	179.788	-22,1
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	99.502	87.046	14,3
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-199.697	-199.433	0,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	39.825	67.401	-40,9
Liquide Mittel 01.01.	105.536	38.135	176,7
Liquide Mittel 31.12.	145.361	105.536	37,7

### 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. 2014 wurde durch Verkäufe über Buchwert die Werthaltigkeit der Immobilien belegt. Der Geschäftsbereich Management Services, der auf Jahressicht 72% zum operativen Ergebnis beitrug, fließt nicht in die NAV-Bewertung mit ein. Die NAV-Betrachtung kann nur in Verbindung mit der Bewertung des Servicegeschäfts als eine Komponente zur Ermittlung des Unternehmenswertes dienen. Aus Vergleichsgründen weisen wir den NAV noch solange aus, wie wir Immobilienvermögen bilanzieren.

## BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2010 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	31.12.2013 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	614.945	532.321	374.104	229.717	78.507
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8	18	0	0	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	6.809	15.810	18.295	68.497
Beteiligungen	3.090	3.134	18.407	80.074	96.555
Vorräte <sup>2</sup>	510.438	407.529	345.920	309.203	198.694
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.282	48.735 <sup>3,4</sup>	92.013 <sup>3,4</sup>	82.262	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	70.537	43.690 <sup>3</sup>	50.330 <sup>3</sup>	105.536	145.361
Abzgl. langfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	-77.000 <sup>4</sup>	-77.000 <sup>4</sup>
Abzgl. kurzfristige Verbindlichkeiten	-17.008	-16.354 <sup>3,4</sup>	-25.876 <sup>3,4</sup>	-75.759	-92.506
Abzgl. Bankdarlehen	-841.380	-673.752 <sup>3</sup>	-521.054	-321.634	-121.950
<b>NAV</b>	<b>350.912</b>	<b>352.130</b>	<b>349.654</b>	<b>350.694</b>	<b>380.932</b>
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	57.343.000	63.077.300	69.385.030
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>6,73</b>	<b>6,75</b>	<b>6,10</b>	<b>5,56</b>	<b>5,49</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten; Verkaufsmarge (brutto) 2014: 10,5%

<sup>3</sup> Werte ohne PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH, Ankaufsdarlehen eliminiert (betrifft 2011) und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht (betrifft 2011 und 2012)

<sup>4</sup> Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

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

# 111,2

Mio. Euro Bilanzgewinn

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 20,0 Mio. Euro (2013: 13,4 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hat im Wesentlichen, dass im Geschäftsjahr 2014 diese Umlage erhöht wurde. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Die Personalkosten erhöhten sich um 21,2% auf 24,0 Mio. Euro (2013: 19,8 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 213 auf 250 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 242 auf 281 Personen zunahm. Der Materialaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 11,2% auf 17,4 Mio. Euro (2013: 19,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums und der neuen Niederlassungen sowie Aufwendungen für Due-Diligence-Prozesse moderat zu. Das Zinsergebnis sank um 0,5 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro. Das Ergebnis der 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 mit 41,1 Mio. Euro 15,5% unter dem des Vorjahres (2013: 48,6 Mio. Euro). Die Erträge aus Beteiligungen hingegen haben sich auf 5,8 Mio. Euro vervielfacht (2013: 1,8 Mio. Euro, +217,4%). Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2014 von 21,2 Mio. Euro (2013: 25,5 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 89,9 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 111,2 Mio. Euro, eine Steigerung um 23,6% im Vergleich zum Vorjahr (89,9 Mio. Euro).

Die gute Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG wird sich im Geschäftsjahr 2015 fortsetzen. Gemäß der Erwartung an das Konzernergebnis 2015 werden sich die Ergebnisse aus den Beteiligungen und den Ergebnisabführungsverträgen weiter verbessern. Für 2015 gehen wir von einer marktüblichen Steigerung der Personalkosten unter Berücksichtigung der Ganzjahreseffekte aus 2014 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

	31.12.2014 in TEUR	31.12.2013 in TEUR
Anlagevermögen	302.825	250.321
Umlaufvermögen	268.596	216.564
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	572	518
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>	<b>571.993</b>	<b>467.402</b>
Eigenkapital	386.207	364.964
Rückstellungen	15.085	11.109
Verbindlichkeiten	170.701	91.330
<b>BILANZSUMME PASSIVA</b>	<b>571.993</b>	<b>467.402</b>

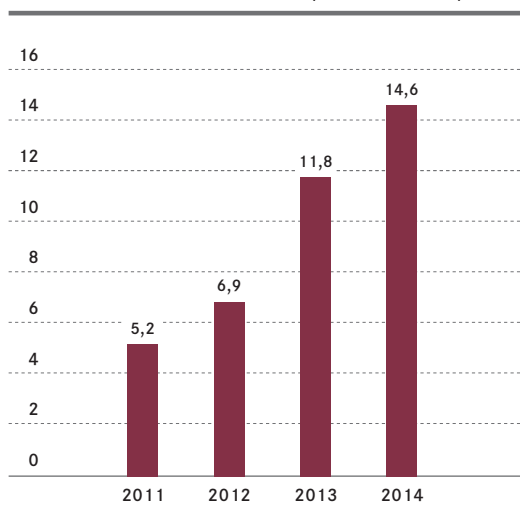
#### KURZFASSUNG DER GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in %
Umsatzerlöse	20.014	13.423	49,1
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	1.779	1.341	32,7
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-259	-1.780	-85,5
Personalaufwand	-23.964	-19.779	21,2
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.328	-21.090	1,1
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	46.839	50.428	-7,1
Zinsergebnis	3.127	3.589	-12,9
<b>Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>26.210</b>	<b>26.133</b>	<b>0,3</b>
Steuern	-4.966	-590	741,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>21.243</b>	<b>25.543</b>	<b>-16,8</b>
Gewinnvortrag	89.926	64.382	39,7
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>111.169</b>	<b>89.926</b>	<b>23,6</b>

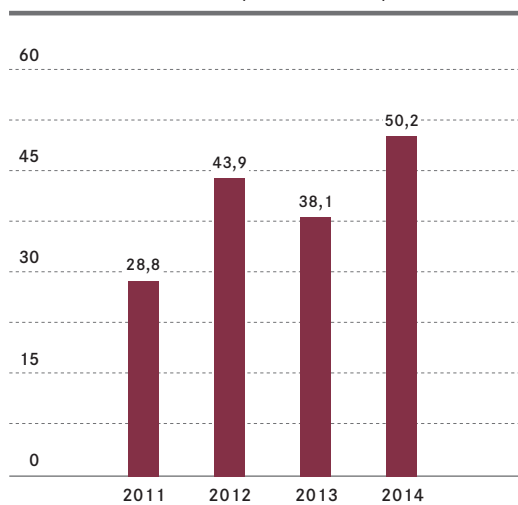
### 2.3.6 ENTWICKLUNG DER FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

Überblick der finanziellen Leistungsindikatoren im Zeitverlauf

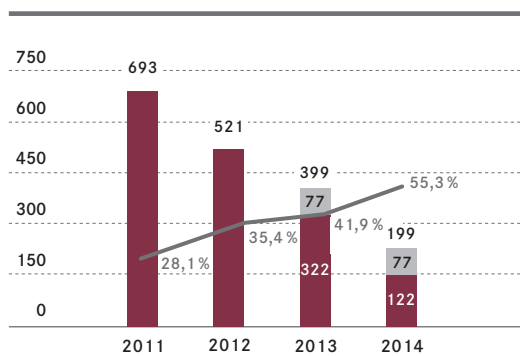
ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



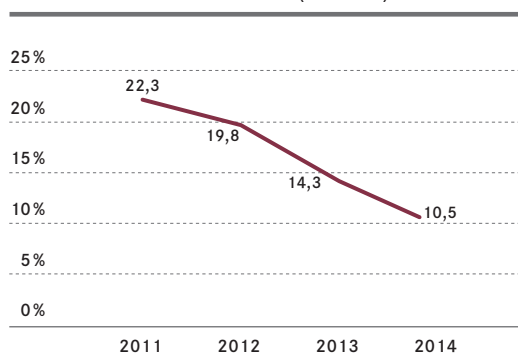
OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)



DARLEHEN UND EIGENKAPITALQUOTE ZUM 31.12.



VERKAUFSMARGEN VORRÄTE (BRUTTO)



- Schuldscheindarlehen (in Mio. Euro)
- Bankdarlehen (in Mio. Euro)
- Eigenkapitalquote

Ziel für das Geschäftsjahr 2014 war ein Anstieg der **Assets under Management** von netto 2 Mrd. Euro. Umgesetzt wurde ein Plus von 2,8 Mrd. Euro. Für das **operative Ergebnis vor Steuern** als wesentliche Steuerungsgröße im Konzern sah der Ausblick mindestens 50 Mio. Euro vor, der mit 50,2 Mio. Euro realisiert wurde. Zum Jahresende wurde eine **Verschuldung** von unter 100 Mio. Euro in Aussicht gestellt, zzgl. 77 Mio. Euro an Schuldscheinen. Zum Bilanzstichtag wurde dieser Zielwert nicht erreicht, was an den kurzfristigen Aufvaluierungen zugunsten neuer Co-Investments lag.

Da mit dem Verkauf des Eigenbestands die **Finanzierungen der Objekte** und die **Verkaufsmargen** nicht mehr relevant sind, wird zukünftig als weiterer finanzieller Leistungsindikator die **Eigenkapitalrendite** (2014: 13,4%, 2013: 11,3%) herangezogen.

### **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 3. Juli 2014 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 69.385.030 Euro und ist eingeteilt in 69.385.030 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 2014 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 und werden durch § 6 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Hier wird die im Gesetz eingeräumte Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer anderen Kapitalmehrheit genutzt.

### **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 und 2014 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital – jeweils um 10% – im Berichtsjahr von 15.769.325,00 Euro um 1.576.932,50 Euro auf nunmehr 17.346.257,50 Euro durch Ausgabe von 17.346.257,50 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**

Der nachfolgende Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2014 die Höhe der Leistungen an die einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder offen. Der Vergütungsbericht berücksichtigt alle gesetzlichen Vorgaben und entspricht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit der Einschränkung, dass der variable Vergütungsbestandteil keine betragsmäßige Höchstgrenze aufweist.

### **Vergütung des Vorstands**

Das angewandte System der Vorstandsvergütung wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 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. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

### **Erfolgsunabhängige Vergütung**

Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausbezahlt 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.

### **Erfolgsabhängige Vergütung**

Die erfolgsbezogenen, variablen Vergütungsteile ermitteln sich grundsätzlich aus den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten quantitativen und qualitativen Zielen. Dabei werden drei Kategorien festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. 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 operative Ergebnis. Diese Kennzahl ermittelt sich aus dem gemäß IFRS ausgewiesenen Ergebnis 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 beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest KVG mbH und der Tamar Capital Group Ltd. – der heutigen PATRIZIA UK – übergegangen sind) und unter Berücksichtigung der realisierten Fair Value Steigerungen. 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.

Weitere Kriterien zur Berechnung der variablen Vergütung sind die Eigenkapitalverzinsung im abgeschlossenen Geschäftsjahr sowie die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienwerte-Index DIMAX.

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 bei Gewährung festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

#### **Kurz- und langfristige Komponenten der variablen Vergütung**

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 seit Beginn des Geschäftsjahres 2014 für alle Vorstandsmitglieder drei Jahre. 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 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. Eine betragsmäßige Höchstgrenze für den Zeitwert bei Auszahlung wurde nicht festgelegt.

#### **Anteile der Einzelkomponenten an der Gesamtvergütung des Vorstands**

Gesetzt den Fall, dass sowohl PATRIZIA als auch die Vorstandsmitglieder ihre Zielvorgaben für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100% erfüllen, ergibt sich in etwa folgende Vergütungsstruktur für den Zeitwert bei Gewährung: Auf die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile entfallen rund 41% der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 39% aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 20% zur Gesamtvergütung bei.

#### **Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2014**

Die für das Geschäftsjahr 2014 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 3,2 Mio. Euro. Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2014 sind für den Vorstand 51.508 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2018 zur Auszahlung kommen wird (87.413 für das Geschäftsjahr 2013, Auszahlung 2016 bzw. 2017). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 2,7 Mio. Euro (2013: 2,5 Mio. Euro).

Die nachfolgend verwendete Übersicht entspricht den im Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlenen Mustertabellen und differenziert nach Zuwendungen, die den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr gewährt, aber noch nicht vollständig ausgezahlt wurden und Zuwendungen, die tatsächlich zugeflossen sind.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands folgende Bezüge für das jeweilige Geschäftsjahr gewährt:

Gewährte Zuwendungen in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016				ARWED FISCHER, CFO Eintritt: 01.03.2008 Bestellt bis: 29.02.2016				KLAUS SCHMITT, COO Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2015			
	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360	350	360	360	360	360	360	360	360
Nebenleistungen	22 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	32 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>382</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>382</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>372</b>	<b>372</b>	<b>372</b>	<b>372</b>
Einjährige variable Vergütung	437 <sup>2</sup>	468 <sup>3</sup>	0	540 <sup>4</sup>	411 <sup>2</sup>	416 <sup>3</sup>	0	480 <sup>4</sup>	389 <sup>2</sup>	468 <sup>3</sup>	0	540 <sup>4</sup>
Mehrjährige variable Vergütung												
Performing Share Units Tranche 2015-2017	-	234 <sup>3</sup>	-	-	-	208 <sup>3</sup>	-	-	-	234 <sup>3</sup>	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2016	-	-	-	-	206 <sup>2</sup>	-	-	-	194 <sup>2</sup>	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2015	219 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.038</b>	<b>1.089</b>			<b>999</b>	<b>1.017</b>			<b>955</b>	<b>1.074</b>		
Versorgungs- aufwand	12	12	12	12	12	12	12	12	24	24	24	24
<b>Gesamt- vergütung</b>	<b>1.050</b>	<b>1.101</b>			<b>1.011</b>	<b>1.029</b>			<b>979</b>	<b>1.098</b>		

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

<sup>2</sup> Gewährt im Kalenderjahr 2014 für 2013, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

<sup>3</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130 % monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

<sup>4</sup> Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150 %

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands folgende Bezüge im jeweiligen Geschäftsjahr ausgezahlt:

Zufluss in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO		ARWED FISCHER, CFO		KLAUS SCHMITT, COO	
	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016		Eintritt: 01.03.2008 Bestellt bis: 29.02.2016		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2015	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Festvergütung	360	360	350	360	360	360
Nebenleistungen	22 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	32 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>382</b>	<b>387</b>	<b>382</b>	<b>393</b>	<b>372</b>	<b>372</b>
Einjährige variable Vergütung	306	437	249	411	290	389
Mehrjährige variable Vergütung						
Performing Share Units Tranche 2012-2013	-	277 <sup>2</sup>	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2011-2012	196 <sup>3</sup>	-	148 <sup>3</sup>	-	154 <sup>3</sup>	-
<b>Summe</b>	<b>884</b>	<b>1.101</b>	<b>779</b>	<b>804</b>	<b>816</b>	<b>761</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>896</b>	<b>1.113</b>	<b>791</b>	<b>816</b>	<b>840</b>	<b>785</b>

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

<sup>2</sup> 2014 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2012-2013 zum Durchschnittskurs von 7,784692 Euro.

<sup>3</sup> 2013 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2011-2012 zum Durchschnittskurs von 6,255211 Euro.

### 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 2014 insgesamt 100.000 Euro zuzüglich der Erstattung von Auslagen und wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2014 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2014	2013
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Harald Boberg	30.000	30.000
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000
<b>GESAMT</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

### 3.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 12. Januar 2014 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung](http://www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-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 Schlusserklärung 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

### CO-INVESTMENTS

#### **PATRIZIA erwirbt Supermarkt-Portfolio mit 107 Einzelhandelsimmobilien**

PATRIZIA hat im Februar 2015 ein Supermarkt-Portfolio mit 107 Einzelhandelsimmobilien zum Kaufpreis von 286 Mio. Euro erworben. Das Portfolio umfasst vor allem Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren in wirtschaftsstarken Regionen im gesamten Bundesgebiet, die mehrheitlich an die bekannten Marken des Lebensmitteleinzelhandels vermietet sind. Mit dieser Akquisition steigt das von PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen im Einzelhandel auf rund 1,6 Mrd. Euro und macht uns zu einem der größten Vermieter in diesem Segment in Deutschland. Der Ankauf erfolgte für ein Co-Investment; Verkäufer ist Eurocastle Investment Limited, ein börsennotierter geschlossener Fonds mit Sitz auf Guernsey.

Die Einzelhandelsobjekte des Portfolios liegen im Wesentlichen in den alten Bundesländern und verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 229.000 m<sup>2</sup>. Die Vermietungsquote beträgt rund 95%. PATRIZIA wird zeitnah mit den Hauptmietern in den Immobilienbestand investieren und eine Vielzahl von Standorten aufwerten, modernisieren und erweitern.

### **Niederlande-Portfolio**

Die zweite Tranche über 1.339 Wohnungen aus dem rund 5.500 Einheiten umfassenden Wohnungsportfolio in den Niederlanden wird im 2. Quartal 2015 wirtschaftlich übernommen. Parallel wird die Ankaufsfee anteilig vereinnahmt.

▢ Weitere Informationen können Sie dem Punkt 2.2.2 entnehmen.

## **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 und das PATRIZIA Strategy Committee sichergestellt, dass strategische Wachstumschancen erkannt und konsequent weiter verfolgt werden.

Der in den Konzernabschluss einbezogene Konsolidierungskreis entspricht gleichzeitig dem Risikokonsolidierungskreis. Zusätzlich unterhalten die PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften 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 Jour fixe des Vorstands, die monatliche Abstimmung zwischen COO und Managing Directors bzw. Country Heads sowie zwischen Managing Directors und Controlling oder die Sitzungen des Strategy Committee und des Operational Committee. Quartalsweise findet die sogenannte »First Line« aus Vorstand, allen Country Heads, Managing Directors und Executive Directors 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.

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 regelkonformer 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 Standardänderungen 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 Freigaberegulungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Unsere Freigaben sind dokumentiert und systemtechnisch archiviert.

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 konzern einheitliche 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 meisten im Ausland angesiedelten Gesellschaften (Dänemark, Finnland, Frankreich, Irland, Luxemburg und Schweden), ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen (auch für Großbritannien und die Niederlande). Vorgaben zur konzern einheitlichen 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. Vor diesem Hintergrund haben wir die Funktion »Foreign Accounts & Tax« geschaffen. Im Berichtsjahr konnten die Buchhaltungen für Dänemark, Finnland, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande und Schweden ins SAP-System übernommen werden. Für Frankreich und Irland ist derzeit keine Übernahme ins SAP-System angedacht, da aufgrund des geringen Buchungsvolumens derzeit keine maßgeblichen Synergien gehoben werden können. 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 MARKTRISIKEN**

**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 unterstützt einerseits den Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Andererseits erleichtert die derzeitige Finanzierungslage – trotz der gegenwärtigen Marktengpass bei einigen Objekten – Portfoliozukaufe und Projektentwicklungen. Es ist zu erwarten, dass die laufenden Reformen bzw. Maßnahmen zur Stabilisierung der Arbeitsmärkte und der Preisentwicklung in der Eurozone einen positiven Impuls auf die deutsche Wirtschaft ausüben werden und die große Nachfrage nach Immobilien weiter anhält. Das Risiko, dass sich die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA mittelfristig abschwächen könnte, sehen wir aktuell nicht.



**Wohnimmobilienmarkt Deutschland und Europa:** Wohnimmobilien im heimischen deutschen Markt haben sehr lange stabile Mittelzuflüsse und Renditen generiert: Ein gesunder Markt, gute Fundamentaldaten, steigende Wohnungsnachfrage, steigende Mieten und Preise. Allerdings sind die Preise in Deutschland zuletzt stark gestiegen, sodass ein Einstieg zu akzeptablen Renditen schwieriger geworden ist. Der Blick ins Ausland, dessen Wohnimmobilienmärkte keineswegs alle im Gleichtakt mit dem deutschen Markt laufen, bietet Chancen auf höhere Renditen. Neben dem Diversifikationsgedanken zur Risikobegrenzung ist letztendlich der Renditeaspekt ausschlaggebend für die zunehmende Bereitschaft der Anleger, über die Grenze zu schauen. Unterschiedliche Marktzyklen gleichen niedrigere Renditen in einem Markt durch höhere in einem anderen aus. Nach unserer Wahrnehmung geht es im momentanen Marktumfeld nicht mehr primär darum, Risiken (Verluste) zu begrenzen, sondern darum, die Rendite (Erträge) aus der ohnehin vergleichsweise sicheren Wohnimmobilie zu steigern.

**Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland und Europa:** Durch die stabile Nachfrage der privaten Haushalte und die deutliche Zunahme der Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland ist im laufenden Jahr mit einer robusten Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen zu rechnen, welche ein stabiles Mietpreiswachstum und eine positive Wertentwicklung wahrscheinlich macht. Die Investmentaktivitäten in gewerbliche Immobilien in Europa haben sich 2014 trotz divergierender Entwicklungen einiger europäischer Länder und niedriger Inflation positiv entwickelt. In Großbritannien wird das starke realwirtschaftliche Wachstum der letzten Jahre die Investmentaktivitäten in gewerbliche Immobilien weiter vorantreiben, wobei hier die Nachfrage auf ein relativ geringes Angebot stößt. In den nordischen Ländern hat die volkswirtschaftliche Entwicklung zu signifikanten Mietsteigerungen im gewerblichen Bereich geführt und die Attraktivität gewerblicher Immobilien erhöht.

**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 hierauf vorausschauend reagiert und sich 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. Weiterhin wird PATRIZIA über ihre etablierten Investmentplattformen in Deutschland, Dänemark, Finnland, Großbritannien und Irland, Frankreich sowie Luxemburg und den Niederlanden eine deutliche Erweiterung des Produktspektrums erzielen, wodurch sie zunehmend auch internationale Investoren akquirieren kann. Zu diesem Zweck wurde auch der Bereich Institutional Clients personell aufgestockt.

Im Bereich Management Services wird weiterhin starker Wettbewerb am Markt zu verzeichnen sein. Kunden legen zunehmend Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgerechten 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 2015 ein Mandat zu verlieren. Überkapazitäten aufgrund etwaiger Mandatsverluste sind nicht erkennbar.

### 5.3.2 BETRIEBLICHE RISIKEN

**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. Im Hinblick auf die Zielerreichung des geplanten Wachstums der Assets unter Management – und damit des operativen Ergebnisses – ist hierin die derzeit größte Herausforderung für den Konzern zu sehen. Chancen für PATRIZIA ergeben sich insbesondere bei größeren Objekten, bei denen eine hohe Ankaufsgeschwindigkeit sowie eine gute Marktkenntnis gefragt sind. Hier kommt uns zugute, dass wir die Finanzierungen, gleich welchen Volumens, zügig darstellen können. 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 mit steigenden Preisen.

**Eigenbestand:** Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, bewerten wir – auch vor dem Hintergrund der erfolgreichen Verkäufe – 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. 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. Da die Eigeninvestments stark abgenommen haben, ist dieses Risiko von untergeordneter Bedeutung. Damit geht einher, dass Mietausfälle die Umsatz- und Ertragslage der PATRIZIA nur sehr eingeschränkt negativ beeinflussen könnten: So soll 2015 das Mietvolumen plangemäß um rund 70% auf weniger als 7 Mio. Euro abnehmen. Zahlungsausfälle begrenzen wir mit einem aktiven Forderungsmanagement; zudem sind die Forderungen in der Regel durch im üblichen Umfang hinterlegte Kauttionen abgesichert.

**Fremdobjekte:** Als Asset- und Property Manager sind wir auch 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 oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2015 gehen wir unverändert von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

**Co-Investments:** Zur Stärkung des Kundenvertrauens tritt PATRIZIA selektiv als Co-Investor auf. Dabei obliegt die Entscheidung einer Kapitalbeteiligung der PATRIZIA stets dem institutionellen Investor. Der Erfolg neuer Co-Investments ist unmittelbar von der Angebotssituation abhängig. Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu 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 Fondsrendite abhängen. Die Einnahmen können durch die Wertminderung 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 im In- und Ausland zugreifen kann. Völlig unterschiedliche Ankaufsprofile kompensieren mögliche Engpässe in einzelnen Objektklassen oder Ländern. Wir gehen davon aus, dass wir das angeworbene Eigenkapital im vorgegebenen Zeitraum investieren können und weder bei den Objekten – in der Regel mit einem Einzelvolumen von 20 bis 50 Mio. Euro – noch bei den Preisen gewichtige Abstriche machen müssen. Da die in den Spezialfonds gehaltenen Objekte zu mindestens 50% mit Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist für 2015 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 die Reputation der PATRIZIA als seriöser Partner Neukunden zu gewinnen und geplante Fondsneuaufgaben bzw. die Ausweitung bestehender Fondsprodukte zeitnah umzusetzen.

Chancen sehen wir im Markteintritt für Immobilienpublikumsfonds: Nach Zulassung der PATRIZIA GrundInvest durch die BaFin können privaten Anlegern geschlossene Investmentvermögen mit Immobilien im In- und Ausland angeboten werden. Darüber soll innerhalb der nächsten fünf Jahre ein zu verwaltes Immobilienvermögen von 1 Mrd. Euro aufgebaut werden. Über diese Fonds erschließen wir uns die Objekte, die ihrer Größe nach mit einem Verkehrswert zwischen 50 und 150 Mio. Euro weder den Anforderungen der Spezialfonds noch der Co-Investments entsprechen, sodass auf der Ankaufsseite ein Interessenkonflikt ausgeschlossen werden kann. Ab dem zweiten Jahr nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit, also ab 2016, soll die PATRIZIA GrundInvest einen positiven Beitrag zum Konzernergebnis liefern.

□ Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Prognosebericht unter Punkt 6.3.4.

**Einwerbung von Eigenkapital:** Das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise sehen wir derzeit aufgrund der vorhandenen hohen Liquidität auf Investoreseite verbunden mit einem gewissen Anlagedruck nicht. Zwar steigt im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden, was wiederum Druck auf unsere Margen ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch unsere breit angelegte Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache ausländischer Investoren umfasst. Mittlerweile investieren 176 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von nahezu 100 regionalen Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Dass 47% der Investoren unserer Fonds und Co-Investments mehrfach bei PATRIZIA investiert sind unterstreicht, dass unsere Produkte die Anforderungen unserer Investoren in hohem Maße erfüllen. Auf den größten bei PATRIZIA investierten Einzelinvestor entfallen weniger als 10% des gezeichneten Eigenkapitals, sodass ein Klumpenrisiko ausgeschlossen werden kann.

**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. Wir bemühen uns, qualifizierte Kräfte – vor allem in Schlüsselpositionen – möglichst langfristig an den Konzern zu binden. Über

Personalentwicklungsmaßnahmen, Stellvertreterregelungen und eine frühzeitige Nachfolgeplanung versuchen wir das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und Führungspositionen intern zu besetzen. Darüber hinaus ist die Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiter gerade in der anhaltenden Wachstumsphase für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA maßgebend.

▢ Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Mitarbeiter unter Punkt 1.4.

**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, sehen wir derzeit nicht. PATRIZIA Eigeninvestments sind stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Da direkte Immobilien-Eigeninvestments nur noch in Ausnahmefällen eingegangen werden, ist der Eigenbedarf an Fremdkapital gering. Die noch bestehenden Bankdarlehen werden im Zuge des geplanten vollständigen Abverkaufs unseres Immobilienportfolios bis Ende 2015 weitestgehend getilgt sein. Als Alternative zu Bankkrediten haben wir 2013 zwei Schuldscheindarlehen über 77,0 Mio. Euro bei einem unserer institutionellen Immobilien-Investoren aufgenommen. Zusammen mit erheblichen liquiden Mitteln gewährt dies weiteren finanziellen Spielraum und ermöglicht, flexibel auf Kapitalanforderungen neuer Co-Investments zu 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. Der über den Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest gewährte Zugang zu den Sparkassen ermöglicht weitere gute Finanzierungsmöglichkeiten.

**Kreditbedingungen:** Lediglich bei zwei Portfoliofinanzierungen bestehen Covenants-Regelungen. Diese Kreditklauseln beziehen sich auf die Mietbasis, wobei der Zinsaufwand bei jedem Objekt von den Mieteinnahmen überdeckt wird. Mit abnehmendem fremdfinanzierten Eigenbestand ist das Risiko, die zugrunde liegenden Covenants zu verletzen, weiter zu vernachlässigen.

**Rating:** Die Durchführung einer Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur für PATRIZIA wird für 2015/spätestens 2016 geprüft. Dies soll uns nach erfolgter Allokation der freien Liquidität und je nach Situation auf dem Kapitalmarkt in der Zukunft in die Lage versetzen, für Investitionszwecke günstige Mittel auf Corporate-Ebene zu beschaffen.

**Zinsrisiken:** 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. Sämtliche Zinssicherungsgeschäfte sind spätestens zum 30. Juni 2014 ausgelaufen, mit positivem Effekt auf das zahlungswirksame Finanzergebnis. Die Finanzierungskosten haben sich seitdem erheblich reduziert.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als äußerst gering: Zum 31. Dezember 2014 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 145,4 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.

**Währungsrisiko:** 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 rund 900 Mio. Euro in fremder Währung mit einem Minderheitenanteil in den Co-Investments in Großbritannien sowie im WohnModul I investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich dieses Währungsrisiko erhöhen. Aktuell ist es als begrenzt anzusehen, da Dänemark und Großbritannien einen engen Bezug zum Euroraum aufweisen und das zentrale geldmarktpolitische Ziel der Stabilität der Krone bzw. GBP zum Euro verfolgt wird.

Für institutionelle Investoren könnte ein erhöhtes Währungsrisiko ein Investment mit PATRIZIA in fremder Währung als unattraktiv erscheinen lassen. Zum Jahresende sind lediglich 3,6% des zugesagten Eigenkapitals Währungsschwankungen unterworfen.

#### 5.3.4 SONSTIGE RISIKEN

**Rechtliche Risiken:** PATRIZIA ist als ein international tätiges Unternehmen in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten und hat dort vertraglichen Beziehungen. Einzelne Gesellschaften des PATRIZIA Konzerns sind durch ihren Geschäftsbetrieb gegenwärtig in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der kontinuierlichen Überwachung

unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von internen und externen Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken vermieden werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren haben wir Rückstellungen gebildet. Die uns gegenüber geltend gemachten Ansprüche übersteigen die Rückstellungsbeträge zum Teil erheblich. Auf Basis unserer rechtlichen Würdigung halten wir diese Ansprüche für unbegründet.

**Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen:** Die europäische Investmentbranche wurde durch die EU-weite AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) stärker reguliert. Die Herstellung der AIFMD-Konformität der verschiedenen Investitionsplattformen innerhalb des PATRIZIA Konzerns war 2013 und 2014 mit erheblichen einmaligen Aufwendungen verbunden. Die zukünftig erwarteten höheren aufsichtsrechtlichen und administrativen Anforderungen werden auch wiederkehrend mit höheren Aufwendungen verbunden sein, die sich negativ auf die Margen auswirken können. Bisher wurden die Lizenzen für die PATRIZIA GewerbeInvest KVG und die PATRIZIA WohnInvest KVG in Deutschland sowie für die PATRIZIA Fund Management A/S in Dänemark und die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. in Luxemburg erteilt. Der Antrag für die Zulassung der PATRIZIA GrundInvest GmbH wurde im 4. Quartal 2014 eingereicht und befindet sich derzeit bei der Aufsicht in Bearbeitung. Der Lizenzantrag für die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH wird voraussichtlich im 1. Quartal 2015 erfolgen. Das Risiko, dass die Antragstellungen negativ beschieden werden könnten, sehen wir nicht. Zusätzliche Risiken bei unseren aufsichtsrechtlich regulierten und von nationalen AIFMD-Regulierungen betroffenen Fonds im Hinblick auf eine etwaige Non-Compliance sind uns nicht bekannt.

**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 2014 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 sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

2014 hat sich das bereits risikoarme Gesamtbild des Vorjahres nochmals verbessert. Dazu beigetragen hat der fortschreitende Entschuldungsprozess, indem die Darlehen mehr als halbiert wurden. Die Eigenkapitalquote hat mit 55,3% eine komfortable Größe erreicht und wird weiter zunehmen. Das operative Ergebnis wurde um mehr als 30% gesteigert, davon stammen 72% aus dem gut kalkulierbaren Dienstleistungsgeschäft. Das Geschäftsmodell eines Immobilien-Investmenthauses und Asset Managers nimmt von Jahr zu Jahr konkretere Formen an. Ab 2016 sollen nur noch die daraus erwirtschafteten Gebühren und Beteiligungsergebnisse als relevante Einkommensströme erfasst werden und das Risikoprofil wird mit steigenden Assets under Management in den Folgejahren noch weiter abnehmen.

## 6 PROGNOSEBERICHT

### 6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:** Die EZB hat – neben der bereits erfolgten Leitzinssenkung – beschlossen, künftig durch den Ankauf von diversen Assets, darunter auch Staatsanleihen, das realwirtschaftliche Wachstum in der Eurozone zu stärken. Dadurch sind im laufenden Jahr eine stabile Binnennachfrage sowie weitere Verbesserungen der europäischen Arbeitsmärkte zu erwarten. Das jährliche Wachstum der Eurozone sollte sich 2015 auf etwa 1,3% bei einer niedrigen Inflationsrate belaufen. Die 2014 erzielten Fortschritte zur Stabilisierung der Staatshaushalte lassen ein konstantes Wachstum erwarten, da hierdurch die Investitionsmöglichkeiten und die volkswirtschaftliche Produktion gestärkt werden. In Deutschland werden eine stabile Binnennachfrage und eine geringe Produktionslücke ein realwirtschaftliches Wachstum von voraussichtlich rund 1,5% ermöglichen, sofern die internationale Nachfrage und die wirtschaftliche Erholung im Eurogebiet stabil bleiben. □ Quelle: Europäische Kommission

**Künftige Situation am deutschen Immobilienmarkt:** Die konkreten Folgen der Mietpreisbremse für **Wohnimmobilien** können im laufenden Jahr auf regionaler Ebene die Preisdynamik in den Metropolregionen beeinflussen, weshalb hier eine genaue Beobachtung der unterschiedlichen Rechtsverordnungen von Relevanz sein wird. Die demographische Entwicklung in Deutschland zeigt sich sehr unterschiedlich. Während vor allem die ländlichen Gebiete mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen haben, sind die urbanen Agglomerationszentren von Bevölkerungswachstum geprägt. Entsprechend unterschiedlich sind die Erwartungen an die Preisentwicklungen in diesen Regionen. Insgesamt ist im laufenden Jahr mit einer positiven Wertentwicklung zu rechnen, wobei eine spürbare Zunahme ausländischer Investoren zu erwarten ist. Die positive Entwicklung der **Gewerbeimmobilienmärkte** in den deutschen Großstädten wird sich fortsetzen, wobei aufgrund der Angebotsverknappung B-Standorte weiter in den Fokus rücken werden.

**Künftige Situation am europäischen Immobilienmarkt:** Außerhalb Deutschlands werden **Wohnimmobilien** insbesondere in den Niederlanden und Irland stark nachgefragt. Dort sowie auch in Belgien ist eine signifikante Steigerung der Bauaktivitäten zu beobachten. Hohes Potenzial sehen wir zudem für Investments in die nordischen Wohnimmobilienmärkte.

□ Die Angebots- und Preissituation in den für PATRIZIA relevanten europäischen **Gewerbeimmobilienmärkten** haben wir im Chancen- und Risikobericht unter Punkt 5.3.1 dargestellt. Wir gehen davon aus, dass die dort getätigten Angaben weiterhin gültig sind und sich der Markt nicht wesentlich ändern wird.

### 6.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

PATRIZIA hat sich mit dem Ausbau des Fonds- und Asset Managements als Investment Manager etabliert. Das klare Bekenntnis als Co-Investor erschließt uns Investitionsmöglichkeiten mit namhaften großen institutionellen Investoren und erlaubt uns, mit unserem Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen zu bewegen, als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Das Fonds- und Asset Management werden wir europaweit vorantreiben und unsere Position als Investitionsplattform weiter stärken. Das Wachstum des verwalteten Vermögens – und damit die wiederkehrenden Erträge aus Managementgebühren und Co-Investments – stellt einen wesentlichen Eckpfeiler in der weiteren Entwicklung dar.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate werden wir unseren Eigenbestand weitestgehend abverkaufen; Restbestände werden über 2015 hinaus zeitnah veräußert. In Ausnahmefällen bleiben Eigeninvestments weiterhin eine Option.

	Prognose 2014	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Assets under Management	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2,8 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro

Die **Assets under Management** konnten im Geschäftsjahr 2014 von 11,8 Mrd. Euro auf 14,6 Mrd. Euro aus-  
geweitet werden. Für 2015 rechnen wir erneut mit einem Nettowachstum des verwalteten Vermögens von  
2,0 Mrd. Euro. Davon soll 1,0 Mrd. Euro als Saldo aus An- und Verkäufen von Einzelobjekten generiert werden  
sowie 1,0 Mrd. Euro aus ein bis drei Portfolio-Transaktionen. Mitte Februar 2015 wurde bereits ein Supermarkt-  
Portfolio über 286 Mio. Euro erworben. Die weiteren Portfolio-Ankäufe können ein Einzelvolumen zwischen 0,2  
bis hin zu 1,0 Mrd. Euro aufweisen. Grundsätzlich erwarten wir ein stärkeres Wachstum im gewerblichen Bereich,  
hier in erster Linie in Deutschland und Großbritannien. Im Sektor Wohnen sehen wir die attraktivsten Chancen  
in den Niederlanden und den Nordics, hier insbesondere Dänemark.

Wir halten ständig in ganz Europa Ausschau, welche Märkte für Investoren interessant werden könnten. Insbeson-  
dere die Immobilienmärkte einiger von der Finanzkrise erheblich betroffener südeuropäischer Länder zeigen  
interessante Erholungstendenzen. Der Eintritt in den spanischen Markt ist 2015 denkbar, sofern er von Investo-  
renseite gewünscht wird.

### 6.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISSEN ZUR ZIELERREICHUNG 2015

#### 6.3.1 KONZERN ALLGEMEIN

##### ENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER GUV- UND BILANZ-POSITIONEN DES KONZERNS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2014	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Operatives Ergebnis	mind. 50 Mio. Euro	50,2 Mio. Euro	Steigerung um etwa 10%
Personalaufwand	71–73 Mio. Euro	77,2 Mio. Euro	85–90 Mio. Euro
Materialaufwand	35–38 Mio. Euro	54,5 Mio. Euro	25–28 Mio. Euro
Aufwand für bezogene Leistungen	nicht veröffentlicht	10,0 Mio. Euro	8–9 Mio. Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen	35–40 Mio. Euro <sup>1</sup>	50,2 Mio. Euro	48–52 Mio. Euro
Kurzfristige Bankdarlehen	< 100 Mio. Euro	122,0 Mio. Euro	0 Euro
Schuldscheindarlehen <sup>2</sup>	77,0 Mio. Euro	77,0 Mio. Euro	77,0 Mio. Euro
Eigenkapitalrendite p.a. <sup>3</sup>	13%	13,4%	mindestens stabil
Eigenkapitalquote	steigend auf 80–90% Ende 2015	55,3%	80–90%

<sup>1</sup> Angepasster Wert, da der Aufwand für bezogene Leistungen seit dem 3. Quartal 2014 isoliert ausgewiesen wird. In Summe wurden Aufwendungen in Höhe von  
45–50 Mio. Euro prognostiziert, der Ist-Wert betrug 60,2 Mio. Euro.

<sup>2</sup> Ausgewiesen als langfristige Verbindlichkeiten

<sup>3</sup> Verhältnis aus operativem Ergebnis und Eigenkapital zum 31.12. des Vorjahres



- I **Operatives Ergebnis:** Dies ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Für das Berichtsjahr wurde ein operatives Ergebnis von mindestens 50,0 Mio. Euro in Aussicht gestellt, welches mit 50,2 Mio. Euro ohne Abweichung erreicht wurde. Das Ergebnis aus Beteiligungen gewinnt zunehmend an Bedeutung und wird auch für den Konzernserfolg 2015 maßgeblich sein. Für das laufende Jahr erwartet der PATRIZIA Vorstand eine Steigerung des operativen Ergebnisses um etwa 10% und wird diesen Wert zur Jahresmitte weiter konkretisieren.
  
- I **Umsatz:** Die Umsatzerlöse sind bei 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 Erträge aus Beteiligungen werden unterhalb des EBIT ausgewiesen und führen deshalb zur Verbesserung des Vorsteuerergebnisses (EBT), nicht jedoch zur Steigerung des Umsatzes. Auf einen Prognosewert wird daher verzichtet.
  
- I **Personalaufwand:** Die gestiegenen Personalaufwendungen resultieren aus den vorgenommenen Neueinstellungen in Deutschland und im Ausland, höheren Aufwendungen für die an den Aktienkurs gekoppelte langfristige variable Vergütungskomponente der ersten und zweiten Managementebene sowie aus höheren Vertriebsprovisionen aufgrund von besser als erwarteten Verkäufen. Für 2015 rechnen wir damit, dass sich die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland auf Basis von Vollzeitäquivalenten nicht wesentlich erhöht. Im Ausland wird in Abhängigkeit des dort zu verwaltenden Immobilienvermögens weiteres Personal aufgebaut. Je nach Ankaufsvolumen können dort bis zu 30 neue Stellen geschaffen werden. Es ist zu beachten, dass die Auszubildenden sowohl im Ausweis der Mitarbeiterzahlen als auch der Vollzeitäquivalente enthalten sind. Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir von einem Personalaufwand zwischen 85 und 90 Mio. Euro aus.
  
- I **Materialaufwand:** Dass der Materialaufwand 2014 mit 54,5 Mio. Euro deutlich über der Prognose lag, ist unter anderem der Kostensteigerung der verzögerten Projektentwicklungen F40 und VERO in Frankfurt geschuldet. Im laufenden Jahr wird der Materialaufwand noch mit voraussichtlich 25 bis 28 Mio. Euro zu Buche schlagen. Die Position enthält im Wesentlichen Aufwendungen für Baumaßnahmen, Renovierung und Instandhaltung des Eigenbestands sowie Neubaukosten bis zur Fertigstellung der PATRIZIA eigenen Projektentwicklung. Der überwiegende Teil ist aktivierungsfähig. Erst 2016 sollte diese Kostenposition keine bestimmende Relevanz mehr aufweisen.
  
- I **Aufwand für bezogene Leistungen:** In dieser neu aufgenommenen Position weisen wir die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA GewerbeInvest KVG für die sogenannten Labelfonds aus, die zuvor in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten waren. Dieser Aufwandsposten sollte mittelfristig stabil mit rund 8 bis 9 Mio. Euro jährlich zu Buche schlagen.
  
- I **Sonstige betriebliche Aufwendungen:** Der Prognosewert 2014 von 45 bis 50 Mio. Euro enthielt auch die Aufwendungen für bezogene Leistungen, die fortan separat ausgewiesen werden. Bereinigt lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 25% über der angepassten Prognose von 38 bis 40 Mio. Euro (Ist-Wert 2014: 50,2 Mio. Euro). Höhere Kosten entstanden u.a. durch Beratungsleistungen für Portfolio-Ankäufe. Für 2015 sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 48 bis 52 Mio. Euro budgetiert.
  
- I **Kurzfristige Bankdarlehen:** Der Zielwert von weniger als 100 Mio. Euro wurde im Geschäftsjahr über die Rückführung aus Verkaufserlösen erreicht. Gegenläufig wirkten Aufvalutierungen, um für neue Investments kurzfristig die erforderliche Liquidität bereitstellen zu können. Die geplanten Beteiligungen haben sich allerdings ins Geschäftsjahr 2015 verschoben, sodass die Liquidität im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen wurde.

- I **Langfristige Verbindlichkeiten:** In dieser Position werden unverändert die beiden Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro bilanziert.
  
- Für weitere Informationen verweisen wir auf Punkt 2.3.3 Kapitalstruktur.
  
- I **Eigenkapitalrendite:** Die prognostizierte Eigenkapitalrendite (bezogen auf das operative Ergebnis) von 13% wurde mit 13,4% leicht übertroffen. Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir keine wesentliche Veränderung.
  
- I **Eigenkapitalquote:** Die für Ende 2015 in Aussicht gestellte Eigenkapitalquote von 80–90% ist aus heutiger Sicht weiterhin gültig. Mit 55,3% sind wir auf einem guten Weg, zumal die Kennzahl zum Stichtag 31. Dezember 2014 durch die vorstehend beschriebenen Aufvalutierungen vorübergehend belastet wurde.

### 6.3.2 EIGENINVESTMENTS

#### ENTWICKLUNG DER EIGENINVESTMENTS IM ÜBERBLICK

	Prognose 2014	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Verkäufe Eigenbestand	ca. 1.800 Einheiten	2.985 Einheiten	ca. 930 Einheiten
Mieterlöse	rund 20 Mio. Euro	21,2 Mio. Euro	< 7 Mio. Euro
Projektentwicklung VERO/F40	Fertigstellung mit Ergebnisbeitrag von 5–6 Mio. Euro	Bauverzögerungen verschieben Ergebnisbeitrag in das 1. Halbjahr 2015	Ergebnisbeitrag von 4–5 Mio. Euro

- I **Verkäufe Eigenbestand:** Im Vertrieb wurde 2014 das Ziel von rund 1.800 Wohnungen deutlich überschritten, in Summe wurden 2.985 Einheiten veräußert. Das eigene Portfolio mit derzeit noch 1.081 Einheiten soll binnen Jahresfrist weitestgehend abverkauft sein. Auch die Restbestände werden nach 2015 zeitnah verkauft. Verkäufe aus dem Vorratsvermögen erfolgen in der Regel mit einem Aufschlag von rund 20% zum Buchwert. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien schlagen aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis mit niedrigeren Margen zu Buche. Die für 2015 geplanten Verkäufe entstammen mehrheitlich dem langfristigen Vermögen.
  
- I **Mieterlöse:** Mit zunehmendem Abverkauf der eigenen Objekte gehen die Mieterlöse erwartungsgemäß kontinuierlich zurück. Für das Geschäftsjahr 2015 gehen wir von Mieterlösen von weniger als 7 Mio. Euro aus.
  
- I **Projektentwicklungen:** Die Fertigstellung unseres Neubauprojekts in Frankfurt wurde wegen der Insolvenz eines Vertragspartners eines wichtigen Gewerks von 2013 auf 2014 verschoben. Weitere nicht planbare Bauverzögerungen hatten zur Folge, dass auch der neue Übergabetermin nicht eingehalten werden konnte. 74 der 75 Wohnungen in den Stadtvillen sind notariell beurkundet, die Übergabe soll zum Ende des 1. Quartals 2015 erfolgen. Der Wohnriegel wird ergebniswirksam verbucht, wenn ein Vermietungsstand von 65% erreicht und sollgestellt wird, voraussichtlich im 2. Quartal 2015. Vor dem Hintergrund höher als kalkulierter Kostensteigerungen, die nicht vollständig durch höhere Verkaufspreise kompensiert werden konnten, reduziert sich der erwartete Ergebnisbeitrag auf 4–5 Mio. Euro.

### 6.3.3 CO-INVESTMENTS

	Ist-Werte 2014	Prognose 2015
Erträge aus Beteiligungen <sup>1</sup>	39,1 Mio. Euro	39 Mio. Euro
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen <sup>2</sup>	3,2 Mio. Euro	3–4 Mio. Euro

<sup>1</sup> Im Wesentlichen SÜDEWO, GBW, Seneca

<sup>2</sup> WohnModul I

- | **SÜDEWO:** Die jährliche Vorabgewinnausschüttung beläuft sich auf 7,3 Mio. Euro. 2014 konnten wir neben der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 1,7 Mio. Euro auch eine Erfolgsprämie über 5,6 Mio. Euro vereinnahmen. Für 2015 erwarten wir Einnahmen in einer ähnlichen Größenordnung.
- | **GBW:** Die Vorabgewinnausschüttung beträgt jährlich 9,5 Mio. Euro. Die Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 3,2 Mio. Euro sowie die Performance Fee in Höhe von 11,4 Mio. Euro sollten auch 2015 wieder erzielbar sein.
- | **Weitere Co-Investments:** Bei allen weiteren Co-Investments erhalten wir neben Gebühren für Management Services auch die Ausschüttung auf das investierte anteilige Eigenkapital. Nennenswerte Ergebnisbeiträge liefern die beiden Co-Investments WohnModul I und Seneca. Die opportunistisch geprägten Co-Investments in Großbritannien verfolgen ein Exit-getriebenes Geschäftsmodell; wesentliche Einnahmen werden hier erst in den Folgejahren generiert. Bei neuen Co-Investments wird die Ankaufsgebühr positiv zu Buche schlagen.

### 6.3.4 DRITTGESCHÄFT

Nachdem PATRIZIA 2014 über 1 Mrd. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren im In- und Ausland für bestehende und neue Spezialfonds eingeworben hat, rechnen wir mit weiter steigendem Interesse an diesen Produkten. Die PATRIZIA GewerbeInvest KVG hat beispielsweise den Kundenstamm der Sparkassen innerhalb von zwei Jahren von 42 auf 86 ausgeweitet. Über die Fonds der PATRIZIA GerwerbInvest und der PATRIZIA WohnInvest wollen wir im Geschäftsjahr 2015 erneut rund 1 Mrd. Euro für unsere Anleger investieren. Wir sind zuversichtlich, über die bestehenden Eigenkapitalzusagen von derzeit 5,5 Mrd. Euro hinaus frisches Kapital einzuwerben. Die Kapitalverwaltungsgesellschaften erwirtschaften neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch Portfoliobereinigungen sowie erste erfolgsabhängige Prämien.

Ab 2015 bietet PATRIZIA neben Fondsprodukten für institutionelle Anleger auch Fonds für Privatanleger an. Die Aufbaukosten der dazu neu gegründeten PATRIZIA GrundInvest werden im laufenden Jahr mit rund 2,0 Mio. Euro negativ zu Buche schlagen. 2016 erwarten wir einen positiven Beitrag zum Konzernergebnis von 2,0 Mio. Euro und 2017 eine Steigerung auf 3,2 Mio. Euro. Diese Prognosewerte berücksichtigen alle Ergebniseffekte, die durch die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA GrundInvest in anderen Konzernbereichen, wie etwa dem Ankauf oder dem Asset Management, zusätzlich erwirtschaftet werden. Der diesen Einschätzungen zugrunde liegende Business Plan geht von 1 Mrd. Euro Assets under Management in den ersten fünf Jahren aus, wovon bis Jahresende 100 Mio. Euro Fondsvolumen realisiert sein sollen.

## 6.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich zum 31. Dezember 2014 auf 199 Mio. Euro, davon sind 122 Mio. Euro den Bank- und 77 Mio. Euro den Schuldscheindarlehen zuzurechnen. Bis Ende 2015, wenn das PATRIZIA Portfolio weitestgehend abverkauft sein wird, sollten wir – mit Ausnahme der Schuldscheindarlehen – schuldenfrei sein. Sämtliche Darlehen bei PATRIZIA sind zinsungesichert mit variablem Zinssatz auf Basis des 1- oder 3-Monats-Euribor abgeschlossen, was das Finanzergebnis 2015 weiter entlasten wird. Mit Rückführung der Darlehen wird die Eigenkapitalquote kontinuierlich steigen und soll von heute 55,3% bis Jahresende auf mindestens 80% zulegen. Für das laufende Geschäftsjahr schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments aus. Weiterhin gehen wir davon aus, dass eine Steuerquote von 10% bis einschließlich 2016 nicht überschritten wird.

## 6.5 DIVIDENDENPOLITIK

# 10:1

Bezugsverhältnis für  
»Gratisaktien«

Für das abgelaufene **Geschäftsjahr 2014** schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 111,2 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 für die Geschäftsjahre 2011 bis 2013 hat PATRIZIA eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Umfang von jeweils 10% durchgeführt. Jedes Mal war ein Verwässerungseffekt nur kurzfristig zu beobachten und wurde durch die positive Kursentwicklung mehr als ausgeglichen. Auch für 2015 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.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 25. Juni 2015 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 6.938.503 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 69.385.030 Euro auf dann 76.323.533 Euro, eingeteilt in 76.323.533 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2015 an gewinnberechtigt.

Für das **Geschäftsjahr 2015** halten wir uns weiterhin beide Optionen offen: sowohl erneut die Ausgabe von Gratisaktien als auch die Zahlung einer Dividende. Die Überlegungen werden seitens Vorstand und Aufsichtsrat auf Basis der Perspektiven des Folgejahres Ende des 4. Quartals 2015 konkretisiert.

## 6.6 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2015

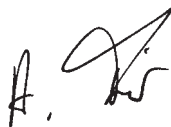
PATRIZIA befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs: Mit steigenden Assets under Management wird PATRIZIA ihre Einnahmen aus dem europaweiten Servicegeschäft sukzessive erhöhen. Dies wird zu einer weiteren Verstärkung des operativen Ergebnisses beitragen und bestätigt einmal mehr die Richtigkeit unserer Strategie.

Der Ausblick für 2015 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 12. März 2015



**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.

## Konzernabschluss

- 102 Bilanz
- 104 Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 105 Gesamtergebnisrechnung
- 106 Kapitalflussrechnung
- 107 Eigenkapitalveränderungsrechnung
  
- 108 **IFRS-Konzernanhang**
- 108 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 111 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 114 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 124 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
- 131 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
- 138 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung
- 142 Segmentberichterstattung
- 148 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung
- 148 Sonstige Erläuterungen
- 155 Erklärung des Vorstands
- 156 Anlage zum Konzernanhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Konzern

# Abschluss

---

# Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA			
in TEUR	Konzernanhang	31.12.2014	31.12.2013
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	39.407	41.904
Software	4.1.3	10.795	8.698
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	78.507	229.717
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	4.476	4.765
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	68.497	18.295
Beteiligungen	4.1.7	96.555	80.074
Ausleihungen	4.1.8	5.281	5.814
Langfristige Steueransprüche	4.2	119	159
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>304.247</b>	<b>390.036</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	4.3	198.694	309.203
Wertpapiere		86	96
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	8.014	5.582
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	84.774	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	145.361	105.536
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>436.929</b>	<b>502.679</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>741.176</b>	<b>892.715</b>



## PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2014	31.12.2013
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	69.385	63.077
Kapitalrücklage	5.1.2	198.576	204.897
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	809	1.398
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges		0	-31
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	1.030	500
Konzernbilanzgewinn		139.743	104.135
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>410.048</b>	<b>374.481</b>
<b>B. Schulden</b>			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.3	19.704	22.933
Pensionsverpflichtungen	5.4	630	534
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	82.544	80.849
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>102.878</b>	<b>104.316</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	121.950	321.634
Kurzfristige Finanzderivate		0	2.819
Sonstige Rückstellungen	5.6	2.142	1.719
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.7	92.506	75.759
Steuerschulden	5.8	11.652	11.987
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>228.250</b>	<b>413.918</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>741.176</b>	<b>892.715</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Konzernanhang	2014	2013
Umsatzerlöse	6.1	291.815	217.398
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	17.019	19.133
Bestandsveränderungen	6.2	-110.509	-36.717
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	7.143	8.064
<b>Gesamtleistung</b>		<b>205.468</b>	<b>207.878</b>
Materialaufwand	6.4	-54.455	-58.314
Aufwand für bezogene Leistungen <sup>1</sup>	6.5	-9.990	-14.120
Personalaufwand	6.6	-77.239	-65.733
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	51	17
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	6.7	-50.193	-44.872
<b>EBITDA</b>		<b>13.642</b>	<b>24.856</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.8	-6.940	-6.107
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>		<b>6.702</b>	<b>18.749</b>
Erträge aus Beteiligungen	6.9	39.062	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	3.182	658
Finanzerträge	6.10	4.413	20.520
Finanzaufwendungen	6.10	-11.912	-32.424
Währungsergebnis	2.5	551	-26
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>41.998</b>	<b>39.599</b>
Ertragsteuern	6.11	-6.978	-2.431
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>35.020</b>	<b>37.168</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	6.12	0,51	0,54
<b>Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		35.608	37.327
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	-588	-159
		<b>35.020</b>	<b>37.168</b>

<sup>1</sup> Der Aufwand für bezogene Leistungen wurde bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

# Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	2014	2013
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>35.020</b>	<b>37.168</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	530	500
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	0
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	31	438
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>35.581</b>	<b>38.106</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	36.169	38.265
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-588	-159
	<b>35.581</b>	<b>38.106</b>

# Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	2014	2013
Konzernjahresüberschuss	35.020	37.168
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	6.978	2.431
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	11.912	32.424
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-4.413	-20.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.940	6.107
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-51	-17
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-17.019	-19.133
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-6.226	-889
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	105.615	53.394
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.525	124.023
Gezahlte Zinsen	-10.993	-30.567
Erhaltene Zinsen	658	477
Ertragsteuerzahlungen	-10.926	-5.110
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>140.020</b>	<b>179.788</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.247	-7.183
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	171.818	169.428
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.538	-5.891
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-16.294	-61.676
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	183	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-47.020	-1.818
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.267	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-4.667	-5.814
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>99.502</b>	<b>87.046</b>
Darlehensaufnahmen	147.062	93.314
Darlehensstilgungen	-346.746	-292.734
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	-13	-13
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-199.697</b>	<b>-199.433</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>39.825</b>	<b>67.401</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	105.536	38.135
Finanzmittelfonds 31.12.	145.361	105.536

# Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
<b>Stand 01.01.2013</b>	<b>57.343</b>	<b>210.644</b>	<b>-469</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>66.808</b>	<b>334.831</b>	<b>1.556</b>	<b>336.387</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			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
<b>Stand 31.12.2013</b>	<b>63.077</b>	<b>204.897</b>	<b>-31</b>	<b>505</b>	<b>500</b>	<b>104.135</b>	<b>373.083</b>	<b>1.398</b>	<b>374.481</b>
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>63.077</b>	<b>204.897</b>	<b>-31</b>	<b>505</b>	<b>500</b>	<b>104.135</b>	<b>373.083</b>	<b>1.398</b>	<b>374.481</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		530		561		561
Ausgabe von Gratisaktien	6.308	-6.308							
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						35.608	35.608	-588	35.020
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			31				36.169	-588	35.581
<b>STAND 31.12.2014</b>	<b>69.385</b>	<b>198.576</b>	<b>0</b>	<b>505</b>	<b>1.030</b>	<b>139.743</b>	<b>409.239</b>	<b>809</b>	<b>410.048</b>

# IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2014

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig, heute in über zehn Ländern. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, 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 14,6 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 2014 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« übernommen, 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 10 – »Konzernabschlüsse« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I IFRS 11 – »Gemeinsame Vereinbarungen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)
- I IFRS 12 – »Angaben über das Engagement bei anderen Unternehmen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen)

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

- 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 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 2014 beginnen)

- 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 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 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)

Die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig angewendeten Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Die erstmalige Anwendung des IFRS 12 führte jedoch zu umfangreicheren Angaben im Konzernabschluss.

Folgende Standards, Änderungen von 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 2018 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 – Verkauf oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und seinem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 – Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IFRS 11 – Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieses Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- 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 IFRS 15 – »Erlöse aus den Verträgen mit Kunden« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieses Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- I Änderungen an IAS 16 und IAS 38 – Klarstellung von akzeptierten Abschreibungsmethoden (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)

- I Änderungen an IAS 16 und IAS 41 – Fruchtragende Pflanzen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- 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; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend)
- I Änderungen an IAS 27 – Equity-Methode in Einzelabschlüssen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieses 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; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend)
- 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; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verpflichtend)
- I Jährliche Verbesserung an den IFRS – Zyklus 2012–2014 (Änderungen in IFRS 5 – »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche«, IFRS 7 – »Finanzinstrumente: Angaben«, IAS 19 – »Leistungen an Arbeitnehmer«, IAS 34 »Zwischenberichterstattung«; anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 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; Abweichendes Inkrafttreten aufgrund von EU-Endorsement. Hier: 17. Juni 2014)

Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung des IFRS 9 und IFRS 15 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. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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



## 2 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### 2.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konzernabschluss beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn:

- I sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- I deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- I sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cash Flows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Sämtliche in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt. Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH) und der PATRIZIA GewerbelInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals PATRIZIA GewerbelInvest 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.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. 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.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 70 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. Die PATRIZIA hat zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt. 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.

Es haben sich 2014 keine aus Sicht des Konzerns wesentlichen Änderungen der Beteiligungsverhältnisse ergeben. Ferner wurden bis zum 31. Dezember 2014 fünf Gesellschaften gegründet, die aber nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurden, da sie keinen Geschäftsbetrieb aufgenommen haben und somit für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind.

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

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

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

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

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

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 29. September 2014 die PATRIZIA GrundInvest GmbH, Augsburg, gegründet. Die ausstehenden Einlagen auf das gezeichnete Stammkapital der Gesellschaft betragen 25 TEUR. Mit Beschluss vom 28. Oktober 2014 erfolgte eine Kapitalerhöhung auf 3 Mio. Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens und Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses.

## **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. Anteilserwerbe 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. Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen.

Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus

- I der übertragenen Gegenleistung und
- I dem Betrag aller nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen

über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst. Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn dies dazu führt, dass die nicht beherrschenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

## **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 quartalsweise fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen oder als assoziiertes Unternehmen zu klassifizieren ist. Dabei werden zunächst

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 oder Badwill behandelt. In den Folgeperioden 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 Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nichtmonetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und 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-Darstellungswährung 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 und – sofern erforderlich – abzüglich Wertminderungen 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. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

### **3.2 SOFTWARE**

Software wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie solche, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der heutigen PATRIZIA UK Ltd. erworben wurden, werden gesondert 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 (19 bis 23 Jahre) 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. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

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**

Falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt, werden Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Wenn 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. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13 und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. 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.

Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2014 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien, die 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 Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Eine nach Verkauf aller übrigen, nicht zur Privatisierung vorgesehenen Objekte verbliebene Immobilie wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 im Rahmen des Ertragswertverfahrens bewertet. Bei den hierbei verwendeten Inputfaktoren handelt es sich im Wesentlichen, mit Ausnahme der in die Bewertung einfließenden Marktmiete (Stufe 2 der Bewertungshierarchie), um spezifische, 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. 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 25.020 m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.548 Euro je m<sup>2</sup> zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 Euro, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 2.388 TEUR wider). Wird bei der Bewertung der verbliebenen, nicht zur Privatisierung vorgesehenen Immobilie die Marktmiete um 5 % verändert, führt dies zu einer Veränderung des Marktwerts in Höhe von 1,0 Mio. Euro. Die Veränderung des Kapitalisierungszinssatzes um 5 Basispunkte würde eine Veränderung des Marktwerts um 0,7 Mio. Euro bewirken.

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. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

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 BETEILIGUNGEN**

Beteiligungen werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte eingestuft. 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 zu jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung vorliegt.

### 3.9 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 Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus mit drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft und realisiert wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren erfolgt (z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer /vorhergesehener Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen).

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.

### 3.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- I bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte,
- I Kredite und Forderungen,
- I finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind,
- I 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 designiert 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:

- I Stufe-1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- I 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).
- I 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 (vergleiche 3.8). 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 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. 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 Rechenbedingungen 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.

### 3.11 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.

### 3.12 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.

### 3.13 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 substantiell 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.

### 3.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum 30. Juni 2014 sind die letzten zur Zinssicherung eingesetzten Derivate ausgelaufen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungen vorgenommen. Bis dahin hat der Konzern die derivativen Finanzinstrumente Zinssatz-Swaps und -Collars verwendet, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente wurden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente wurden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv war, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ war.

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

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

Zu Beginn der Absicherung wurden 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 wurden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie wurden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

### **3.15 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.

### **3.16 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 Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinswirkungen werden die Rückstellungen abgezinst.

### **3.17 LEASINGVERHÄLTNISSE**

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen. 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, ist erforderlich.

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Leasinggeber 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.

### **3.18 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.

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 (Liability-Methode) 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.

### 3.19 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.

### 3.20 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 Erlösrealisierung im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

### 3.21 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 ERLÄUTERUNGEN 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 FIRMIENWERT

Der Geschäfts- und Firmenwert mit einem Buchwert von 610 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR) resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 5,65% p. a. (Vorjahr: 7,08% p. a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem siebten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 1% p. a. (Vorjahr: 1% p. a.) extrapoliert. PATRIZIA 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	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>48.427</b>	<b>-6.523</b>	<b>41.904</b>	<b>47.195</b>	<b>-3.936</b>	<b>43.259</b>
Zugänge	0	-2.511	-2.511	1.232	-2.587	-1.355
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Kursdifferenzen	35	-21	14	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>48.462</b>	<b>-9.055</b>	<b>39.407</b>	<b>48.427</b>	<b>-6.523</b>	<b>41.904</b>

In den immateriellen Vermögenswerten sind mit 39.323 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungs-verträge sowie mit 70 TEUR die im Rahmen der Kaufpreisallokation der PATRIZIA UK Ltd. aufgedeckten stillen Reserven auf die Fondsverwaltungsverträge enthalten. Die stillen Reserven werden aktuell mit planmäßig 2.511 TEUR p. a. abgeschrieben.

## 4.1.3 SOFTWARE

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	13.341	-4.643	8.698	10.403	-2.850	7.553
Zugänge	4.906	-2.809	2.097	2.938	-1.793	1.145
Abgänge	-982	982	0	0	0	0
Stand 31.12.	17.265	-6.470	10.795	13.341	-4.643	8.698

## 4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

## ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2014	2013
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
<b>Fair Value</b>		
Stand 01.01.	229.717	374.104
Zugang Vermögenswerte	3.538	5.891
Abgang Vermögenswerte	-154.799	-150.295
Positive Marktwertänderungen	2.198	16.893
Negative Marktwertänderungen	-2.147	-16.876
Stand 31.12.	78.507	229.717

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, Offenbach, München, Neulsenburg, Kaiserslautern, Ratingen, Essen, Krefeld und Köln verkauft.

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2014 ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 2.222 EUR (Vorjahr: 1.768 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Multiplikator von 19 (Vorjahr: 15) bezogen auf die Sollmiete. Die Erhöhung dieser Durchschnittswerte beruht auf dem verkaufsbedingt verbesserten Portfoliomix.

Der Fair Value der verpfändeten Investment Property beträgt 78.507 TEUR (Vorjahr: 229.717 TEUR).

## 4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	10.150	-5.385	4.765	7.617	-4.138	3.479
Zugänge	1.341	-1.621	-280	3.134	-1.728	1.406
Abgänge	-270	261	-9	-601	481	-120
Stand 31.12.	11.221	-6.745	4.476	10.150	-5.385	4.765

## 4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>17.206</b>	<b>1.089</b>	<b>18.295</b>	<b>15.379</b>	<b>431</b>	<b>15.810</b>
Zugänge	47.020	3.182	50.202	1.827	658	2.485
Abgänge	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>64.226</b>	<b>4.271</b>	<b>68.497</b>	<b>17.206</b>	<b>1.089</b>	<b>18.295</b>

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet die Beteiligung an der PATRIZIA Wohn-Modul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg. Die PATRIZIA hat ihren Anteil 2014 um 1,01%-Punkte auf 10,1 % erhöht (Vorjahr: 9,09%).

Das PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ermöglicht zum einen den Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen, zum anderen können Wohnungen schon während der Investmentphase veräußert werden. Als Exit-Strategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilien-spezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

Das PATRIZIA WohnModul I ist in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG nach der Equity-Methode einbezogen. Die zusammengefassten Finanzinformationen des angeführten assoziierten Unternehmens sind nachfolgend angegeben.

in TEUR	2014	2013
Kurzfristige Vermögenswerte	1.247.220	555.449
Langfristige Vermögenswerte	13.730	9.676
Kurzfristige Schulden	74.849	74.595
Langfristige Schulden	506.413	289.531
Umsatzerlöse	77.033	30.914
Jahresergebnis	30.560	9.881
Sonstiges Ergebnis	-	-
Gesamtergebnis	30.560	9.881

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 3.182 TEUR (Vorjahr: 658 TEUR).



Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS:

in TEUR	2014	2013
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	679.688	200.999
Beteiligungsquote des Konzerns	10,1%	9,09%
Geschäfts- und Firmenwert	-	-
Sonstige Anpassungen	-151	24
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS</b>	<b>68.497</b>	<b>18.295</b>

Die sonstigen Anpassungen enthalten Erträge aus Beteiligungen an Gesellschaften, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach dem assoziierten Unternehmen zuzurechnen sind sowie die zu berücksichtigenden Zwischenergebnisse. Die Vorjahresangaben wurden den Anforderungen des IFRS 12 entsprechend angepasst.

#### 4.1.7 BETEILIGUNGEN

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>80.074</b>	<b>0</b>	<b>80.074</b>	<b>18.407</b>	<b>0</b>	<b>18.407</b>
Zugänge	16.294	0	16.294	61.676	0	61.676
Abgänge	-183	0	-183	-9	0	-9
Kursdifferenzen	370	0	370	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>96.555</b>	<b>0</b>	<b>96.555</b>	<b>80.074</b>	<b>0</b>	<b>80.074</b>

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2013: 6,25%)
- | CARL A-Immo GmbH & Co. KG 12,5% (31. Dezember 2013: 12,5%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2013: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2013: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2013: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2013: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5,0% (31. Dezember 2013: 4,9%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2013: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2013: 5,1%)
- | Avimore Topco 10% (31. Dezember 2013: 0%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2013: 0%)

Wesentliche Zugänge des Geschäftsjahres sind die Beteiligung an der Avimore Topco von 10% (8.376 TEUR) und an der Citruz Holdings LP von 10% (4.304 TEUR) sowie die Erhöhung der Beteiligung an der GBW GmbH durch Einbringung des bisherigen Darlehens in die freie Kapitalrücklage (3.069 TEUR).

#### 4.1.8 AUSLEIHUNGEN

in TEUR	2014			2013		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>5.814</b>	<b>0</b>	<b>5.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	4.667	0	4.667	5.814	0	5.814
Abgänge	-5.267	0	-5.267	0	0	0
Kursdifferenzen	67	0	67	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.281</b>	<b>0</b>	<b>5.281</b>	<b>5.814</b>	<b>0</b>	<b>5.814</b>

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen ein im Zusammenhang mit dem Co-Investment Avimore Holdings LP gewährtes Darlehen in Höhe von 3.798 TEUR. Die Abgänge entfallen im Wesentlichen auf die vorgenannte Einlage des Darlehens im Rahmen des Co-Investments GBW sowie mit 1.329 TEUR auf die Tilgung des Darlehens an das Co-Investment Plymouth Sound Holdings LP.

#### 4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 119 TEUR (Vorjahr: 159 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.

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 8.014 TEUR (Vorjahr: 5.582 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert. Im Vergleich zum Vorjahr sind die kurzfristigen Steueransprüche um 2.432 TEUR angestiegen, was unter anderem auf zu hoch bemessene Steuervorauszahlungen sowie einbehaltene Kapitalertragsteuern zurückzuführen ist.

#### 4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	90.908	216.216
Immobilien in der Entwicklungsphase	107.786	92.987
	<b>198.694</b>	<b>309.203</b>

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

Zum 31. Dezember 2014 befanden sich zwei Immobilien in der Entwicklungsphase. 2014 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 147.307 TEUR (Vorjahr: 68.844 TEUR) veräußert.

In der Berichtsperiode wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von 423 TEUR (Vorjahr: 1.235 TEUR) aktiviert.

Die Buchwerte der verpfändeten Vorräte betragen 98.226 TEUR (Vorjahr: 280.670 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 59.376 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

#### 4.4 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

##### **FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE**

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.379	18.339
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	56.395	63.923
	<b>84.774</b>	<b>82.262</b>

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

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

##### **MIETFORDERUNGEN**

in TEUR	2014	2013
<b>Mietforderungen</b>	<b>369</b>	<b>628</b>
davon < 90 Tage	198	308
davon > 90 Tage	171	320

Die Mietforderungen in Höhe von 369 TEUR (Vorjahr: 628 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 31.177 TEUR (Vorjahr: 21.078 TEUR) sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 2.798 TEUR (Vorjahr: 2.739 TEUR) auf einen Bilanzwert von 28.379 TEUR (Vorjahr: 18.339 TEUR) gekürzt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Forderungen aus Dienstleistungen (Ankaufsfee, Performance Fee, Verwaltervergütungen, Vermietungsprovisionen und Asset Management Fee).

Wesentlich beeinflusst wurden die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte durch einen Rückgang der Kaufpreisforderungen um 25.482 TEUR und einen Anstieg der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, um 14.163 TEUR.

**ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN**

in TEUR	2014	2013
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.739</b>	<b>3.738</b>
Zugänge	497	6
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-373	-597
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-65	-408
<b>STAND 31.12.</b>	<b>2.798</b>	<b>2.739</b>

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.

**4.5 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: 1.400 TEUR) verpfändet. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1.000 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zu Gunsten der R+V Versicherung verpfändet. Die Verpfändung dient der Sicherstellung einer Zahlungsbürgschaft, die von der R+V Versicherung im Zusammenhang mit dem Projekt »Wasserturm, Sternschanze« gegenüber dem Generalunternehmer abgegeben wurde. Nachdem ein Schiedsgerichtsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Bürgschaftsrückgabe und damit 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. Diese Bürgschaft wurde in Anspruch genommen in Anrechnung auf einen Bürgschaftsrahmen über nominal 5.000 TEUR bei der Zurich Versicherung, welcher ebenfalls für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden kann und für den ansonsten keine Barhinterlegung notwendig ist.

Daneben bestanden im Vorjahr Kaufpreiseingangskonten in Höhe von 21.704 TEUR, die nach § 6 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) zweckgebunden waren.

## 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 69.385.030 EUR (Vorjahr: 63.077.300 EUR) und ist in 69.385.030 (Vorjahr: 63.077.300) 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 14.335.750,00 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). Durch die 2013 und 2014 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital im Berichtsjahr auf nunmehr 17.346.257,50 Euro durch Ausgabe von 17.346.257,50 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. 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 35.813.177 (Vorjahr: 32.557.435 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 2014 hat sich die Kapitalrücklage um 6.321 TEUR (Vorjahr: 5.747 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-kontrollierende 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 -12.892 TEUR, sodass die Ergebniszuzuweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters -588 TEUR betrug. Die übrigen Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter werden von PATRIZIA als nicht wesentlich eingestuft.

#### 5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

##### BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
bis zu 1 Jahr	33.699	284.857
mehr als 1 bis 2 Jahre	88.251	36.777
mehr als 2 bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>121.950</b>	<b>321.634</b>

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

##### FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2014	
	in TEUR	in %
2015	33.699	27,6
2016	88.251	72,4
<b>GESAMT</b>	<b>121.950</b>	<b>100</b>

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hatte der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Laufzeit über den 30. Juni 2014 hinaus nicht verlängert wurde.

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 121.950 TEUR (Vorjahr: 321.634 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

### 5.3 LATENTE STEUERSCHULDEN

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

#### LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2014 aktivisch	31.12.2014 passivisch	31.12.2013 aktivisch	31.12.2013 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	3.239	0	7.276
Vorräte	0	1.232	0	1.232
Derivate	0	0	446	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	12.691	0	13.326
Wertpapiere PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	0	0	0
Schuldenkonsolidierung	715	2.153	881	1.477
Sonstige	696	1.800	1.774	2.723
	<b>1.411</b>	<b>21.115</b>	<b>3.101</b>	<b>26.034</b>
Saldierung	-1.411	-1.411	-3.101	-3.101
	<b>0</b>	<b>19.704</b>	<b>0</b>	<b>22.933</b>

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.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei zwei Gesellschaften (Vorjahr: zwei Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 20.939 TEUR (Vorjahr: 26.984 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 41.099 TEUR (Vorjahr: 9.861 TEUR).

## 5.4 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. 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 2014 Rechnungszinssätze von 1,78% – 3,7% (Vorjahr: 2,94% – 3,7%) 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 2014 wurde die Pensionsrückstellung mit 630 TEUR (Vorjahr: 534 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 150 TEUR (Vorjahr: 84 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 3.138 TEUR (Vorjahr: 2.726 TEUR).

## 5.5 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 77.000 TEUR (Vorjahr: 77.000 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 2014**

in TEUR	01.01.2014	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2014
Sonstige Rückstellungen	1.719	2.142	6	1.713	2.142
	<b>1.719</b>				<b>2.142</b>

### **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
	<b>1.479</b>				<b>1.719</b>



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	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.431	2.237
Anzahlungen	44.139	37.930
Sonstige Verbindlichkeiten	43.936	35.592
	<b>92.506</b>	<b>75.759</b>

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 noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte, 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 1.687 TEUR (Vorjahr: 2.123 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, daneben mit 6.925 TEUR (Vorjahr: 4.636 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften, Körperschaftsteuer aufgrund im Inland beschränkt steuerpflichtiger luxemburgischer Tochtergesellschaften in Höhe von 626 TEUR (Vorjahr: 1.040 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.

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

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cash Flow Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken.

### **Zinsrisiko**

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

### **Übersicht über das Zinsrisiko**

Grundsätzlich schließt der PATRIZIA Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell aber Finanzierungen ohne Zinssicherungen aufgenommen.

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 2014 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von 1.220 TEUR (Vorjahr: 424 TEUR) auf das Konzernergebnis und 1.220 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) auf das Konzerneigenkapital.

### **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 Nettofinanzschulden 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	2014	2013
Verzinsliche Darlehen	121.950	321.634
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	104.158	87.745
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-145.361	-105.536
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>80.747</b>	<b>303.843</b>
Eigenkapital	410.048	374.481
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	31
Währungsumrechnungsdifferenz	-1.030	-500
<b>Summe modifiziertes Eigenkapital</b>	<b>409.018</b>	<b>374.012</b>
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	489.765	677.855
Verschuldungsgrad	16 %	45 %

### 5.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

#### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Kredite und Forderungen	235.736	201.644
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	96.555	80.083

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

#### BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2014	2013
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	0	2.819
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	130.211	327.714
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	0	0

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

#### NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2014	2013
Kredite und Forderungen	+1.595	+995
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	+39.062	+32.128
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Zinsaufwand)	-2.822	-19.771
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-4.459	-8.104
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden (Wertänderung)	+0	+19.525
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind - erfasst im Konzernergebnis	+0	+0

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 13.451 TEUR (Vorjahr: 23.271 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 1.763 TEUR (Vorjahr: 1.478 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 1.125 TEUR (Vorjahr: 911 TEUR),

Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 1.074 TEUR (Vorjahr: 336 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 548 TEUR (Vorjahr: 20 TEUR), Erträge aus Kostenweiterbelastungen von 490 TEUR (Vorjahr: 243 TEUR), die Abrechnung von Transaktionsgebühren in Höhe von 200 TEUR (Vorjahr: 627 TEUR), Erträge aus der Herabsetzung der pauschalierten EWB in Höhe von 136 TEUR (Vorjahr: 1.153 TEUR) sowie Erträge aus der Realisierung von Unterschiedsbeträgen aus Unternehmenserwerben in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 933 TEUR).

#### 6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich zusammen aus Projektentwicklungskosten in Höhe von 29.901 TEUR (Vorjahr: 21.351 TEUR), Renovierungskosten in Höhe von 11.819 TEUR (Vorjahr: 20.218 TEUR), Nebenkosten in Höhe von 10.382 TEUR (Vorjahr: 14.457 TEUR) sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.353 TEUR (Vorjahr: 2.289 TEUR).

#### 6.5 AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Für den Berichtszeitraum weisen wir erstmals die Position »Aufwand für bezogene Leistungen« aus. Diese Aufwandsposten wurden bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mit der isolierten Darstellung wird ersichtlich, in welchem Umfang umsatzrelevante Aufträge an fremde Unternehmen erteilt worden sind. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Die neue Vorgehensweise gilt rückwirkend auch für die Vorjahresabschlüsse, die entsprechend angepasst wurden.

#### 6.6 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

##### PERSONALAUFWAND

in TEUR	2014	2013
Löhne und Gehälter	69.003	59.119
Sozialabgaben	8.236	6.614
	<b>77.239</b>	<b>65.733</b>

#### 6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

##### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2014	2013
Betriebsaufwendungen	12.994	11.507
Verwaltungsaufwendungen	16.039	15.558
Vertriebsaufwendungen	8.982	8.324
Übrige Aufwendungen	12.178	9.483
	<b>50.193</b>	<b>44.872</b>

## 6.8 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 4.430 TEUR (Vorjahr: 3.521 TEUR).

Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbe-Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie des Erwerbs der PATRIZIA UK Ltd. auf die Fondsverwaltungsverträge und Lizenzen allokierten stillen Reserven enthalten. Die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf jährlich 2.510 TEUR (Vorjahr: 2.452 TEUR). Die jährliche Überprüfung auf Werthaltigkeit ergab ein Impairment von 0 TEUR (Vorjahr: 135 TEUR).

## 6.9 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge in Höhe von 39.062 TEUR (Vorjahr: 32.122 TEUR) stammen aus den Investments GBW, SÜDEWO und Seneca. Hiervon entfallen 17.073 TEUR (Vorjahr: 13.158 TEUR) auf die performanceabhängige Gewinnzuweisung. Die Beteiligungserträge wurden für das Geschäftsjahr 2014 wiederum phasengleich vereinnahmt.

## 6.10 FINANZERGEBNIS

### FINANZERGEBNIS

in TEUR	2014	2013
Zinsen auf Bankeinlagen	459	326
Erträge aus Wertpapieren	0	0
Wertänderungen Derivate	2.819	19.525
Übrige Zinsen	1.135	669
<b>Finanzerträge</b>	<b>4.413</b>	<b>20.520</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-4.459	-8.104
Aufwand für Zinssicherungen	-2.822	-19.771
Wertänderungen Derivate	0	0
Auflösung sonst. Ergebnis aus Cash Flow Hedging	-31	-433
Übrige Finanzaufwendungen	-4.600	-4.116
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-11.912</b>	<b>-32.424</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.499</b>	<b>-11.904</b>

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 1.135 TEUR (Vorjahr: 669 TEUR), die effektivzinskonform vereinnahmt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an.

Die Höhe der Wertminderungen auf Forderungen ist aus Abschnitt 4.4 ersichtlich.

Im Geschäftsjahr wurden Währungsdifferenzen in Höhe von 551 TEUR (Vorjahr: -26 TEUR) erfolgswirksam realisiert.

## 6.11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

### ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2014	2013
Tatsächliche Ertragsteuern	-10.218	-3.180
Latente Steuern	3.240	749
	<b>-6.978</b>	<b>-2.431</b>

Die latenten Steuern in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung resultieren im Wesentlichen aus dem Wegfall von Zins-sicherungsinstrumenten, den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Zwischenergebniseliminierung.

### 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:

### STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

in TEUR	2014	2013
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	41.998	39.599
darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-12.946	-12.206
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	-2.971	4.322
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	642	9
Nicht-Aktivierung aktive latente Steuern auf Verluste	-3.974	-961
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	2.987	3.015
Gewerbesteureffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	2.311	1.447
Periodenfremde Effekte	785 <sup>1</sup>	2.302
Sonstige	246	-359
<b>EFFEKTIVER STEUERAUFWAND</b>	<b>-6.978</b>	<b>-2.431</b>

<sup>1</sup> Enthalten sind Sondereffekte mit dem Abschluss der Betriebsprüfung 2007-2010

## 6.12 ERGEBNIS JE AKTIE

### ERGEBNIS JE AKTIE

in EUR	2014	2013
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	35.608.093	37.326.087
Anzahl ausgegebener Aktien	69.385.030	63.077.300
Gewichtete Aktienzahl	69.385.030	69.385.030
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)</b>	<b>0,51 EUR</b>	<b>0,54 EUR</b>

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 (63.077.300) durch die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2014 (69.385.030) 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

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

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

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

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Bestandshaltung und den Verkauf der Eigeninvestments. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von rund 1.100 Wohnungen (31. Dezember 2013: rund 4.100) sowie zwei 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 Kapitalverwaltungsgesellschaften werden – auch auf individuellen Kundenwunsch hin – Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittge-



schäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Vorabgewinne für das Asset Management der beiden Co-Investments SÜDEWO und GBW gewährt werden.

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets 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, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity bewertete Beteiligungen) und dem Finanz- und Währungsergebnis.

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

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

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

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

2014 (01.01. – 31.12.2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>185.270</b>	<b>85.673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270.944</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	58.941	0			58.941
Verkaufserlöse Blockverkäufe	96.248	0			96.248
Mieterlöse	21.185	0			21.185
Erlöse aus Dienstleistungen	0	85.673			85.673
Co-Investments		20.834			20.834
Drittgeschäft		64.839			64.839
Sonstiges	8.896	0			8.896
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>339</b>	<b>17.945</b>	<b>0</b>	<b>-12.958</b>	<b>5.326</b>
<b>Ausland<sup>2</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>20.325</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.325</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		20.325			20.325
Co-Investments		17.560			17.560
Drittgeschäft		2.765			2.765
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>10.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.705</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>547</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.452</b>	<b>0</b>	<b>19.452</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-14.536</b>	<b>0</b>	<b>-20.947</b>	<b>-35.483</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>185.270</b>	<b>105.998</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>291.815</b>
Verkaufserlöse Privatisierung <sup>1</sup>	58.941	0	0		58.941
Verkaufserlöse Blockverkäufe	96.248	0	0		96.248
Mieterlöse	21.185	0	2		21.187
Erlöse aus Dienstleistungen	0	105.998	287		106.285
Co-Investments		38.394	73		38.467
Drittgeschäft		67.604	214		67.818
Sonstiges	8.896	0	258		9.154
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>339</b>	<b>14.114</b>	<b>19.452</b>	<b>-33.905</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
	-9.942	-640	3.090	0	-7.492
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	5.044	1.247	0	-641	5.650
Ausland <sup>2</sup>	5.333	154	0	0	5.487
Corporate	0	0	8.779	0	8.779
Konsolidierung	-4.897	-10	0	-10.595	-15.503
<b>Konzern</b>	<b>5.480</b>	<b>1.391</b>	<b>8.779</b>	<b>-11.237</b>	<b>4.413</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-19.502	-1.882	0	641	-20.743
Ausland <sup>2</sup>	-817	-165	0	0	-982
Corporate	0	0	-5.689	0	-5.689
Konsolidierung	4.897	10	0	10.595	15.502
<b>Konzern</b>	<b>-15.422</b>	<b>-2.038</b>	<b>-5.689</b>	<b>11.236</b>	<b>-11.912</b>

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

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	9.958	44.404	0	680	55.042
Ausland <sup>2</sup>	4.142	3.108	0	-2	7.248
Corporate	0	0	-19.878	0	-19.878
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
<b>Konzern</b>	<b>14.100</b>	<b>47.512</b>	<b>-19.878</b>	<b>264</b>	<b>41.998</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>5.728</b>	<b>1.968</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.696</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	2.838	-1.968			870
Marktbewertungserträge Derivate	2.819	0			2.819
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-31	0			-31
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51	0			51
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968			-1.968
Realisierter Fair Value	8.566	0			8.566
<b>Ausland<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>517</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>517</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-517			-517
Abschreibung Fondsverträge		-517			-517
<b>Konzern</b>	<b>5.728</b>	<b>2.485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.213</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	15.686	46.372	0	680	62.737
Ausland <sup>2</sup>	4.142	3.625	0	-3	7.764
Corporate	0	0	-19.878	0	-19.878
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
<b>Konzern</b>	<b>19.828</b>	<b>49.997</b>	<b>-19.878</b>	<b>263</b>	<b>50.210</b>

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

2013 (01.01. – 31.12.2013)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>122.496</b>	<b>89.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211.553</b>
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		36.379			36.379
Drittgeschäft		52.651			52.651
Sonstiges	11.571	0			11.571
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>197</b>	<b>28.938</b>	<b>0</b>	<b>-29.135</b>	<b>0</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>5.739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.739</b>
Erlöse aus Dienstleistungen		5.739			5.739
Co-Investments		2.785			2.785
Drittgeschäft		2.954			2.954
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>2.988</b>	<b>0</b>	<b>-1.072</b>	<b>1.917</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>106</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.316</b>	<b>0</b>	<b>13.316</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>0</b>	<b>-2.988</b>	<b>0</b>	<b>-12.245</b>	<b>-15.233</b>
<b>Konzern</b>					
<b>Außenumsätze</b>	<b>122.496</b>	<b>94.796</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>217.398</b>
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		39.164	62		39.226
Drittgeschäft		55.605	4		55.609
Sonstiges	11.571	0	39		11.609
<b>Konzerninterne Umsätze</b>	<b>197</b>	<b>28.938</b>	<b>13.316</b>	<b>-42.451</b>	<b>0</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
	<b>-14.888</b>	<b>-567</b>	<b>3.544</b>	<b>6</b>	<b>-11.904</b>
<b>Finanzerträge</b>					
Deutschland	24.842	1.377	0	0	26.219
Ausland <sup>1</sup>	11.956	121	0	0	12.077
Corporate	0	0	7.730	0	7.730
Konsolidierung	0	0	0	-25.506	-25.506
<b>Konzern</b>	<b>36.798</b>	<b>1.498</b>	<b>7.730</b>	<b>-25.506</b>	<b>20.520</b>
<b>Finanzaufwendungen</b>					
Deutschland	-44.286	-1.978	0	0	-46.265
Ausland <sup>1</sup>	-7.400	-86	0	0	-7.486
Corporate	0	0	-4.186	0	-4.186
Konsolidierung	0	0	0	25.512	25.512
<b>Konzern</b>	<b>-51.686</b>	<b>-2.065</b>	<b>-4.186</b>	<b>25.512</b>	<b>-32.424</b>

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

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	14.014	43.498	0	735	58.247
Ausland <sup>1</sup>	4.435	2.045	0	0	6.480
Corporate	0	0	-25.128	0	-25.128
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>18.449</b>	<b>45.543</b>	<b>-25.128</b>	<b>735</b>	<b>39.599</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>-4.047</b>	<b>2.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.860</b>
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
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>0</b>	<b>380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>380</b>
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile		-380			-380
Abschreibung Fondsverträge		-380			-380
<b>Konzern</b>	<b>-4.047</b>	<b>2.566</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.481</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	9.968	45.684	0	735	56.388
Ausland <sup>1</sup>	4.435	2.424	0	0	6.859
Corporate	0	0	-25.128	0	-25.128
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>14.403</b>	<b>48.109</b>	<b>-25.128</b>	<b>735</b>	<b>38.119</b>

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

## **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: 1.400 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 ARBEITSVERHÄLTNISSSES**

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. 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. 2014 wurden insgesamt 68,4 TEUR (Vorjahr: 55,9 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 der First Line (kurz FL) grundsätzlich 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 Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 der FL werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden die von den Vorständen und Mitgliedern der FL 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 Mitglieder der FL 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 das Mitglied der FL bei Ausscheiden aus dem Konzern.

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 1.608 TEUR (Vorjahr: 1.481 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer Zielerreichung von 130% (Vorjahr: 130%). 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 2014 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 13,12425 EUR. Dies entspricht 122.484 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 4.432 TEUR (Vorjahr: 2.794 TEUR) an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Anzahl der Performing Share Units 2014	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2014 in TEUR	Anzahl der Performing Share Units 2013	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2013 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2014 <sup>1</sup>	122.484	1.608	-	-	-
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2013	199.282	2.615	190.258	1.481	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2012	200.551	2.632	195.347	1.521	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2011	91.094	1.196	276.279	2.151	1.442
<b>Summe</b>	<b>613.412</b>	<b>8.051</b>	<b>661.884</b>	<b>5.153</b>	<b>1.442</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und die Ausweisung für die einzelnen Berechtigten sind dann möglich, wenn alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind. Dies wird erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2014 sein.

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

#### PERFORMING SHARE UNITS

	01.01. – 31.12.2014	01.01. – 31.12.2013
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	661.884	595.047
Gewährt in der Berichtsperiode	145.805	257.403
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-9.092	12.422
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	185.185	202.988
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>613.412</b>	<b>661.884</b>



### 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 der PATRIZIA First Line**

Darüber hinaus halten die Mitglieder der First Line Johannes Altmayr, Martin Büber-Monath, Marcus Cieleback, Markus Fischer, Jürgen Kolper, Günter Loder, Andreas Menke und James Muir insgesamt 0,1% an der PATRIZIA Immobilien AG.

#### **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.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten erbracht. Hierfür ist für 2014 ein Betrag von 936,00 EUR in Rechnung gestellt worden. Weiter wurden Dienstleistungen im Rahmen des Property Managements von 1.400,00 EUR erbracht. 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 117 TEUR (Vorjahr: 110 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.

### 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. 2014 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler von 0,0 TEUR (Vorjahr: 0,5 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 folgende Bezüge für das jeweilige Geschäftsjahr gewährt:

Gewährte Zuwendungen in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO				ARWED FISCHER, CFO				KLAUS SCHMITT, COO			
	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360	350	360	360	360	360	360	360	360
Nebenleistungen	22 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	32 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>382</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>382</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>372</b>	<b>372</b>	<b>372</b>	<b>372</b>
Einjährige variable Vergütung	437 <sup>2</sup>	468 <sup>3</sup>	0	540 <sup>4</sup>	411 <sup>2</sup>	416 <sup>3</sup>	0	480 <sup>4</sup>	389 <sup>2</sup>	468 <sup>3</sup>	0	540 <sup>4</sup>
Mehrjährige variable Vergütung												
Performing Share Units Tranche 2015-2017	-	234 <sup>3</sup>	-	-	-	208 <sup>3</sup>	-	-	-	234 <sup>3</sup>	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2016	-	-	-	-	206 <sup>2</sup>	-	-	-	194 <sup>2</sup>	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2014-2015	219 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.038</b>	<b>1.089</b>			<b>999</b>	<b>1.017</b>			<b>955</b>	<b>1.074</b>		
Versorgungs- aufwand	12	12	12	12	12	12	12	12	24	24	24	24
<b>Gesamt- vergütung</b>	<b>1.050</b>	<b>1.101</b>			<b>1.011</b>	<b>1.029</b>			<b>979</b>	<b>1.098</b>		

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

<sup>2</sup> Gewährt im Kalenderjahr 2014 für 2013, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

<sup>3</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130 % monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

<sup>4</sup> Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150 %

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands im jeweiligen Geschäftsjahr folgende Bezüge ausgezahlt:

Zufluss in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO		ARWED FISCHER, CFO		KLAUS SCHMITT, COO	
	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016		Eintritt: 01.03.2008 Bestellt bis: 29.02.2016		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2015	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
Festvergütung	360	360	350	360	360	360
Nebenleistungen	22 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	32 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>382</b>	<b>387</b>	<b>382</b>	<b>393</b>	<b>372</b>	<b>372</b>
Einjährige variable Vergütung	306	437	249	411	290	389
Mehrjährige variable Vergütung						
Performing Share Units Tranche 2012-2013	-	277 <sup>2</sup>	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2011-2012	196 <sup>3</sup>	-	148 <sup>3</sup>	-	154 <sup>3</sup>	-
<b>Summe</b>	<b>884</b>	<b>1.101</b>	<b>779</b>	<b>804</b>	<b>816</b>	<b>761</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>896</b>	<b>1.113</b>	<b>791</b>	<b>816</b>	<b>840</b>	<b>785</b>

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

<sup>2</sup> 2014 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2012-2013 zum Durchschnittskurs von 7,784692 Euro.

<sup>3</sup> 2013 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2011-2012 zum Durchschnittskurs von 6,255211 Euro.

**Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens**

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2014 eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

in EUR	Feste Vergütung	
	2014	2013
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Harald Boberg	30.000	30.000
Manfred J. Gottschaller	30.000	30.000
<b>GESAMT</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

**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	
2015	6.228
2016–2019	12.169
2020 und später	1.555
	<b>19.952</b>

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 sechs Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 1.408 TEUR. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und neun Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2015 auf 2.632 TEUR, für 2016 auf 2.183 TEUR und für 2017 auf 1.607 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung und Firmenfahrzeuge.

## 9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2014 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 702 (Vorjahr: 608) Mitarbeiter beschäftigt. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 40 Auszubildende (Vorjahr: 39).

## 9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 313 TEUR (Vorjahr: 402 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für sonstige Prüfungsleistungen 2 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) und 0 TEUR (Vorjahr: 180 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

## 9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.patrizia.ag](http://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 zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 12. März 2015 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

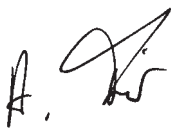
Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der zusammengefasste Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

Augsburg, den 12. März 2015



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 <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.058.192,85	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vormals PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlage- gesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 240 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	100.599,39	-13.498,33
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	6.709,49	-994,87
PATRIZIA Projekt 420 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware/USA	100	-14.379,15 <sup>2</sup>	-10.300,77 <sup>2</sup>
PATRIZIA Nordics A/S	Kopenhagen	100	2.429.875,02	1.809.432,68
PATRIZIA Projekt 700 GmbH	Augsburg	100	25.100,90	-16.907,10
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	22.774,49	-12.823,33
Carl HR Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	29.910,43	2.136,17
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	29.686,26	2.104,03
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	29.910,43	2.104,67
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt	100	29.908,42	2.104,36
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	28.803,44	1.699,07
Carl HR AcquiCo GmbH	Stuttgart	100	39.099,93	6.174,44
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	333.499,37	119.597,94
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	München	100 <sup>3</sup>	56.932.818,93	3.218.576,37
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	1.842.648,26	1.232.800,00
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	9.937,00	-63,00
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	-2.074.701,93	2.004.640,02
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	-56.962,67	-59.509,73
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	2.369.088,17	2.369.087,17
PATRIZIA GrundInvest GmbH	Augsburg	100	2.925.874,21	-74.125,79
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	-1.256.850,39	-1.568.143,33
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,1 <sup>4</sup>	710.123.208,47 <sup>5</sup>	8.465.968,50 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

<sup>2</sup> Beträge aus 2013

<sup>3</sup> Das Beteiligungsverhältnis änderte sich zum Vorjahr um 0,1%

<sup>4</sup> Das Beteiligungsverhältnis änderte sich zum Vorjahr um 1,01%

<sup>5</sup> Vorläufiger Abschluss

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	Gräfelfing	100	- 618.999,12	- 643.999,12
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	50.591,43	- 909,31
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.922.295,13	296.251,36
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	151.091.794,28	9.035.412,89
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.123.868,59	-13.529,06
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	86.266.410,50	-8.979,45
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	76.338,98	-9.466,66
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.283.559,18	-23.225,53
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	5.525.207,77	-15.864,51
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	16.493.192,04	2.043.062,31
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	10.854.755,77	31.421.756,08
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.387.141,09	4.356.106,02
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	608.360,51	-130.353,28
F40 GmbH	Augsburg	94,9	-5.536.795,91	-12.892.188,98
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-13.129,18	-18.929,51
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-726.781,87	-10.170,70
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-2.582.556,37	-1.968.336,55
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	10.061.721,05	4.991.661,46
PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH vormals PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlage- gesellschaft mbH <sup>1</sup>	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	42.778,60	-1.153,18
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>2</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt	30	28.115,88	458,14
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt	28,3	9.706.300,45	-545.753,90
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	224.242,17	114.017,44
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	78,26	552.705,05	950.424,06
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	München	75	-29.199,64	-15.729,74
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-19.621,06	-11.824,64
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.334.447,79	272.388,48
PATRIZIA Capital Partners Ltd.	Swindon	100	-1.823.553,92	-1.097.169,52
PATRIZIA Asset Management Ltd.	Edinburgh	100	5.359,44	-11.985,80
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	353.154,29	135.330,20
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	7.949,75	-4.550,25
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.345,12	-1.154,90
First Street TopCo 2 S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.345,12	-1.154,90
First Street A S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.370,11	-1.129,91
First Street B S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.370,11	-1.129,91
First Street C S.à r.l.	Luxemburg	97,83	11.370,11	-1.129,91

<sup>1</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.

<sup>2</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

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

PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00
---	----------	-----	------------	------

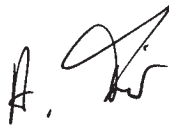
<sup>1</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

## 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 zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern 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



# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts. 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 Konzernlagebericht 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 12. März 2015

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Löffler**  
Wirtschaftsprüfer

**Stadter**  
Wirtschaftsprüfer

## Weitere Informationen

---

162	Fünfjahresübersicht Bilanz
164	Fünfjahresübersicht Gewinn-und-Verlust-Rechnung
165	Der Aufsichtsrat
166	Der Vorstand
Umschlag	Finanzkalender und Kontakte

# Weitere Informationen

---



# Bilanz

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT FÜR DEN KONZERN

AKTIVA					
in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- und Firmenwert	610	610	610	610	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	39.407	41.904	43.259	45.227	0
Software	10.795	8.698	7.553	5.280	2.811
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	78.507	229.717	374.104	532.321	614.945
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.476	4.765	3.479	2.762	1.893
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	18	8
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	68.497	18.295	15.810	6.809	0
Beteiligungen	96.555	80.074	18.407	3.134	3.090
Ausleihungen	5.281	5.814	0	0	0
Langfristige Steueransprüche	119	159	201	846	281
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>304.247</b>	<b>390.036</b>	<b>463.423</b>	<b>597.007</b>	<b>623.028</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	198.694	309.203	345.920	407.529	510.438
Wertpapiere	86	96	60	1.634	0
Kurzfristige Steueransprüche	8.014	5.582	5.380	4.279	263
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	84.774	82.262	98.635	60.007	10.282
Bankguthaben und Kassenbestand	145.361	105.536	38.135	31.828	70.537
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>436.929</b>	<b>502.679</b>	<b>488.130</b>	<b>505.277</b>	<b>591.520</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>741.176</b>	<b>892.715</b>	<b>951.553</b>	<b>1.102.284</b>	<b>1.214.548</b>

## PASSIVA

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	69.385	63.077	57.343	52.130	52.130
Kapitalrücklage	198.576	204.897	210.644	215.862	215.862
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	809	1.398	1.556	1.563	832
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	-31	-469	-1.331	-2.372
Währungsumrechnungsdifferenz	1.030	500	0	0	0
Konzernbilanzgewinn	139.743	104.135	66.808	41.346	27.775
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>410.048</b>	<b>374.481</b>	<b>336.387</b>	<b>310.075</b>	<b>294.732</b>
<b>B. Schulden</b>					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	19.704	22.933	23.242	26.314	9.701
Langfristige Finanzderivate	0	0	16.363	33.470	39.715
Pensionsverpflichtungen	630	534	388	371	368
Langfristige Bankdarlehen	0	0	302.004	417.685	0
Langfristige Verbindlichkeiten	82.544	80.849	3.417	2.410	1.202
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>102.878</b>	<b>104.316</b>	<b>345.414</b>	<b>480.250</b>	<b>50.986</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	121.950	321.634	219.050	275.667	841.380
Kurzfristige Finanzderivate	0	2.819	6.069	233	363
Sonstige Rückstellungen	2.142	1.719	1.479	1.092	666
Kurzfristige Verbindlichkeiten	92.506	75.759	28.750	22.644	17.008
Steuerschulden	11.652	11.987	14.404	12.323	9.413
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>228.250</b>	<b>413.918</b>	<b>269.752</b>	<b>311.959</b>	<b>868.830</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>741.176</b>	<b>892.715</b>	<b>951.553</b>	<b>1.102.284</b>	<b>1.214.548</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## FÜNFJAHRESÜBERSICHT FÜR DEN KONZERN

in TEUR	2014	2013	2012	2011	2010
Umsatzerlöse	291.815	217.398	229.238	269.007	339.593
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	17.019	19.133	16.916	6.205	1.237
Bestandsveränderungen	-110.509	-36.717	-61.609	-102.910	-165.632
Sonstige betriebliche Erträge	7.143	8.064	11.566	8.225	4.658
<b>Gesamtleistung</b>	<b>205.468</b>	<b>207.878</b>	<b>196.111</b>	<b>180.527</b>	<b>179.856</b>
Materialaufwand	-54.455	-58.314	-54.020	-45.743	-68.072
Aufwand für bezogene Leistungen <sup>1</sup>	-9.990	-14.120	-7.338	-7.872	0
Personalaufwand	-77.239	-65.733	-47.561	-35.672	-28.580
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51	17	18	3	325
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-50.193	-44.872	-37.930	-33.118	-21.376
<b>EBITDA</b>	<b>13.642</b>	<b>24.856</b>	<b>49.280</b>	<b>58.125</b>	<b>62.153</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.940	-6.107	-4.541	-3.494	-904
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>6.702</b>	<b>18.749</b>	<b>44.739</b>	<b>54.631</b>	<b>61.249</b>
Erträge aus Beteiligungen	39.062	32.122	6.557	0	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	3.182	658	455	5	-5
Finanzerträge	4.413	20.520	11.727	8.988	11.494
Finanzaufwendungen	-11.912	-32.424	-34.857	-43.718	-61.250
Währungsergebnis	551	-26	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>41.998</b>	<b>39.599</b>	<b>28.621</b>	<b>19.906</b>	<b>11.488</b>
Ertragsteuern	-6.978	-2.431	-3.166	-6.413	-5.287
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>35.020</b>	<b>37.168</b>	<b>25.455</b>	<b>13.493</b>	<b>6.201</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,51	0,54	0,40	0,24	0,12

<sup>1</sup> Der Aufwand für bezogene Leistungen wurde bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

# Der Aufsichtsrat

STAND 31. DEZEMBER 2014

## 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 Keine Mandate

## 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 2014

## WOLFGANG EGGER

### **Chief Executive Officer**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2016

### **Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Corporate Communications, Corporate Development, Corporate Social Responsibility, Institutional Clients, Marketing, Research

### **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**

Board and Committees, Controlling & Accounting, Corporate Finance, 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**

Human Resources, Legal, Management of Operating Business Fields, Regulations & Taxes, Strategy and M&A

### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

I Keine Mandate



# Finanzkalender und Kontakte

## FINANZKALENDER 2015

---

25. März 2015	Bericht zum Geschäftsjahr 2014
7. Mai 2015	Zwischenbericht über das erste Quartal 2015
25. Juni 2015	Hauptversammlung, Augsburg
6. August 2015	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2015
12. November 2015	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2015

---

### **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**

Margit Miller  
T +49 821 50910-369  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag

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 25. März 2015 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

- 🔗 [www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/geschaeftsberichte](http://www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/geschaeftsberichte)
- 🔗 [www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/annual-reports](http://www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/annual-reports)

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

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

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