

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**Augsburg**

Zusammengefasster Lagebericht  
für die Gesellschaft und den Konzern  
und Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2018

# Konzernlagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 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 EUR.

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Die PATRIZIA Immobilien AG ist globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Rund 800 Mitarbeiter (FTE) sind für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Client Relationship Hubs in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und ab 2019 auch in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist das pan-europäische Investment Management von Immobilien für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren. PATRIZIA generiert dabei insbesondere Gebühreneinnahmen für die erbrachten Leistungen sowie Beteiligungserträge aus Co-Investments. Dementsprechend lassen sich die Aktivitäten des Konzerns in folgende drei Kategorien gliedern:

#### Funds under Management

Im Rahmen der Funds under Management werden über konzerneigene regulierte und unregulierte Plattformen Fondsvermögen für Kunden der PATRIZIA – institutionelle, (semi-) professionelle und private Investoren – strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert dabei stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Verwaltungsgebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem leistungsabhängige Gebühren.

PATRIZIA verfügt über verschiedene regulierte Investmentplattformen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie je eine regulierte Plattform (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark und Großbritannien. Die Gesellschaften investieren für ihre Kunden über die aufgelegten Fonds in die unterschiedlichen Immobiliensektoren mit europäischem Fokus. Die Fonds agieren hierbei als Bestandhalter und die Objekte in den Fonds haben üblicherweise eine geplante erste Haltedauer von fünf bis zehn Jahren.

Zu den Funds under Management gehören auch die **Co-Investments**. Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Kapital an Immobilieninvestitionen, insbesondere in den Bereichen Value-Add und Opportunistic. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen und zusätzlich Beteiligungserträge. Den PATRIZIA Aktionären bietet sich auf diese Weise indirekt die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines attraktiven europäischen Immobilienportfolios zu partizipieren. Zum 31. Dezember 2018 sind Assets under Management in Höhe von 6,6 Mrd. EUR durch Co-Investment der PATRIZIA unterlegt. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert, die aktuellen Marktwerte dieser Eigenkapitalbeteiligungen liegen insgesamt deutlich über den historischen Investitionskosten.

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend im Detail aufgeführt.

Name	Beschreibung	AUM in Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
GBW GmbH	30.000 Wohnimmobilien in Süddeutschland	4.281,5	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	Wohn-/Gewerbeobjekte sowie Projektentwicklungen in Europa	1.283,8	10,1%
TRIUVA/IVG Logistik	Portfolio aus 13 deutschen und 4 Logistikobjekten in Frankreich und den Niederlanden	383,3	2,1%
TRIUVA/IVG Gewerbe	Büroimmobilien in Deutschland	230,0	11,0%
Alliance	Deutsches Einzelhandelsportfolio bestehend aus 66 Supermarkt-, Discounter- und Fachmarkt-Immobilien	194,6	5,1%
Seneca	Portfolio mit 78 Fach- und Supermärkten	192,4	5,1%
sono west	Projektentwicklung der OFB Projektentwicklung GmbH für ein Bürogebäude in Frankfurt am Main. Die Fertigstellung soll bis zum Ende des 1. Quartals 2019 erfolgen. Erwerber der Projektentwicklung ist die Generali Real Estate.	48,5	28,3%
PATROffice	Im Abverkauf befindliches Portfolio mit aktuell nur noch einem verbleibenden Büroobjekt	2,9	6,3%
Citruz Holdings LP (UK)	Büro- und Light Industrial-Portfolio in Großbritannien, das nach aktiver Bewirtschaftung sukzessive realisiert wurde und in dem aktuell nur noch ein Objekt verbleibt	2,2	10,0%
First Street Development LTD (UK)	Innerstädtisches Entwicklungsareal in Manchester mit ursprünglich Büro-, Handels-, Hotel- und wohnungswirtschaftlichen Nutzungen, das in mehreren Phasen realisiert und verkauft wird	-	10,0%
Harald	Beteiligungen an einem Wohnimmobilienportfolio	-	5,1%

Weitere Details hierzu sind in der Kapitalallokation auf Seite 52 zu finden.

In Summe tragen die **Funds under Management** zum 31. Dezember 2018 39,8 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31. Dezember 2017: 20,7 Mrd. EUR).

### Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors) als einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds im Small- und Midcap-Segment des Immobilienmarktes tätig und stellt eine attraktive Produktergänzung für die Kunden dar. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Multi Managers in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,2 Mrd. EUR (31. Dezember 2017: 1,1 Mrd. EUR).

### Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und werden in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 31. Dezember 2018 unverändert zum Vorjahr auf 0,1 Mrd. EUR und beinhalten Immobilien insbesondere in München und in Manchester, Großbritannien, die mittelfristig veräußert werden sollen.

Bezüglich der Ergebnisauswirkung der Principal Investments wird auf die Beschreibung der Ertragslage unter Punkt 2.3.2 verwiesen.

## 1.2 Konzernstrategie

PATRIZIA strebt an, in allen Immobilien-Assetklassen für ihre Investoren führend zu sein – in Deutschland und Europa. Als unabhängiges Immobilien-Investmenthaus agiert PATRIZIA gleichermaßen für große institutionelle Investoren aus aller Welt wie auch für (semi-)professionelle und private Investoren aus Deutschland und bietet eine umfassende Wertschöpfung in allen Sektoren der Immobilienwirtschaft. Diese Position soll weiter ausgebaut werden. Die Assets under Management und wiederkehrenden Einnahmen sollen auch zukünftig jedes Jahr stetig steigen und damit das operative Ergebnis nachhaltig erhöhen.

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

Bereits in den Vorjahren wurden in allen relevanten europäischen Ländern Büros eröffnet und Teams aufgebaut, um vor Ort für ihre Kunden präsent zu sein. Ein wesentlicher Bestandteil der Strategie der PATRIZIA ist der Ausbau der bestehenden Länderaktivitäten sowie die Erschließung weiterer Märkte in Europa. Grundsätzlich erfolgt die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente nur dort, wo entweder andere am Markt etablierte Unternehmen nahtlos in den PATRIZIA Konzern integriert oder hoch qualifizierte Experten mit einem einschlägigen „Track-Record“ gewonnen werden können. In Bezug auf solche Ergänzungen wird der Markt ständig beobachtet.

### Erweiterung der Produktpalette

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Immobilien-Assetklassen: Von Wohnen über Büro, Einzelhandel und Logistikobjekten bis hin zu Hotels und Health Care. Die europaweite Plattform der PATRIZIA bietet für Investoren optimale Voraussetzungen, Investments in dem rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmen anzubieten, den der jeweilige Investor entsprechend seiner nationalen Vorgaben wünscht. Mit dieser Kompetenz und der breiten Präsenz in Europa gelingt es, PATRIZIA als international erfolgreiche Marke bei den Investoren zu verankern.

### Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis

Die Beziehungen zu Investoren wurden und werden international ausgebaut. In Australien, Hongkong, Südkorea und den USA wurden lokale Kundenbetreuer etabliert, und das europäische Kundenbetreuungsteam gezielt für die Region Südeuropa und Nordics personell verstärkt. Ab 2019 ist PATRIZIA auch in Tokio vertreten. Auch in Deutschland wird die bestehende starke nationale Investorenbasis weiter ausgebaut. Ziel ist, eine langfristige

und stabile Kundenbeziehung aufzubauen, wie sie zu den bestehenden, überwiegend deutschen Kunden der PATRIZIA, bereits existiert. Von ihnen wird neben dem Angebot neuer Produkte eine Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments stark nachgefragt. Im Geschäftsjahr 2018 konnten bereits rund 54% (2017: 38%) des neu eingeworbenen Eigenkapitals von internationalen Investoren verzeichnet werden, welches den Erfolg des strategischen internationalen Ausbaus bestätigt.

### 1.3 Wettbewerbsstärken

#### Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis

Der direkte Zugang zu Investoren ist eine Stärke der PATRIZIA. Sie fußt auf dem Vertrauen der Kunden, die ihre über 35 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 350 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Diese investieren regelmäßig und aufgrund der Outperformance der Benchmarks wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch Publikumsfonds für Privatanleger sowie für (semi-)professionelle Investoren an. Die Nachfrage dieser neuen Anlegergruppe überstieg die Erwartung deutlich. In diesem Bereich konnten in den ersten drei Jahren für inzwischen rund 5.000 (semi-)professionelle und private Investoren zehn verschiedenen Fonds aufgelegt werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,6 Mrd. EUR neues Eigenkapital an. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen in Höhe von rund 1,8 Mrd. EUR die zum 31. Dezember 2018 noch nicht in Immobilien oder Immobilienportfolien investiert sind.

#### Europaweit etabliertes Netzwerk

Auf Basis des tiefen Vertrauens und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform umfasst der Aktionsradius und somit das Netzwerk der PATRIZIA mehr als 15 europäische Immobilienmärkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger und vor allem lokaler Expertise vertreten. Über das regional und überregional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Immobilien-Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede für ihre Investoren relevante Transaktion.

#### Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

PATRIZIA überzeugt ihre Investoren mit der Breite des Angebots sowie mit der jeweiligen Kompetenz, welche in den verschiedenen Immobiliennutzungsarten und Risikoklassen als Spezialist angeboten wird. So wird den Investoren ein „Rundum-sorglos-Paket“ geboten, das alle Dienstleistungen und die gesamte Wertschöpfungskette des Investments umfasst. Selbstverständlich können aus diesem Angebot auch einzelne Komponenten gewählt werden.

#### Erfolgreicher „Track-Record“ zieht weitere Transaktionen an

Die erfolgreichen Transaktionen im europäischen Immobilienmarkt sprechen für PATRIZIA. So wurden allein im vergangenen Jahr An- und Verkäufe im Volumen von 6,8 Mrd. EUR für ihre Kunden vereinbart („signed“), hiervon wurden 5,2 Mrd. EUR im Jahr 2018 umgesetzt („closed“) – davon 31% außerhalb Deutschlands. Die deutlich erhöhten leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2018 bestätigen den „Track-Record“ der für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren aufgelegten Immobilienfonds. Die nachhaltige Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für die Investoren auszahlt. Aber auch das kompetente Erkennen von Opportunitäten in allen Immobilien-Assetklassen in ganz Europa und die zügige und reibungslose Abwicklung eines An- und Verkaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

#### PATRIZIA hat die DNA eines Investors

PATRIZIA hat die DNA eines Investors und investiert auch gemeinsam mit ihren institutionellen Kunden. Die Investition eines Anteils des Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells, wobei das Eigenkapital der PATRIZIA selektiv und partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert wird.

Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von ihren Kunden nachgefragt und geschätzt.

### Reputation schafft Vertrauen

Der Name PATRIZIA steht bei Investoren und Geschäftspartnern in Europa für vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft und erfolgreiche Geschäfte. Diese Reputation ist durch nachhaltiges, umsichtiges und erfolgreiches Wirtschaften entstanden. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen sind unerlässlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsverbindungen. Deshalb legt die Gesellschaft großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und das Vertrauen der Investoren mit jedem Investment neu zu verdienen.

## 1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

Die Unternehmenssteuerung erfolgt bei PATRIZIA nach den Segmenten Management Services und Investments. Das Segment **Management Services** umfasst im Wesentlichen Gebühreneinnahmen aus dem Portfolio-, Asset- und Fondsmanagement. Das Segment **Investments** enthält vor allem die Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital. Die Segmentberichterstattung kann dem Konzernanhang unter Punkt 7 entnommen werden.

### 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA zur Unternehmenssteuerung:

02

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (Immobilienvermögen)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS9) werden hinzugerechnet. Realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

03

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren, in der Regel abhängig von der Höhe der Assets under Management bzw. des Net Asset Values der betreuten Fonds.
Transaktionsgebühren	Für An- oder Verkäufe erhält PATRIZIA eine vom Transaktionsvolumen abhängige Gebühr.
Leistungsabhängige Gebühren	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält PATRIZIA, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert vereinbarte An- und Verkäufe.
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren weltweit angeworben.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

### 1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

Zur unmittelbaren Unternehmenssteuerung zieht PATRIZIA keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren heran.

## 1.5 Nicht-finanzielle Erklärung – Die PATRIZIA Nachhaltigkeits-Strategie (Environmental, Social and Governance – ESG-Strategie)

Als globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments ist sich PATRIZIA bewusst, dass Immobilien einen der größten Beiträge zum weltweiten Energieverbrauch und zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten, die den Klimawandel vorantreiben. Als Immobilienexperte begreift PATRIZIA ihre Rolle und Verantwortung als Investment- und Asset-Manager von Immobilien dahingehend, eine nachhaltigere Umwelt zu schaffen, indem sie Umweltschäden reduziert und einen positiven Beitrag zur Gesellschaft leistet. Mit einem europaweit investierten Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR bekennt sich PATRIZIA zu verantwortungsvollem Handeln und will ein Motor für den Wandel in der Branche werden.

Für PATRIZIA bedeutet der Begriff Environmental, Social and Governance (ESG), den Werten des Unternehmens und den Interessen seiner Stakeholder gegenüber treu zu bleiben. Gesunde Gesellschaften und die Umwelt bilden die Grundlage für die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA und sind ein Kernelement ihres langfristigen Erfolgs. Um den Kunden bestmöglich zu unterstützen und einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft zu leisten, wurde eine Nachhaltigkeitsmission und -strategie für das operative Geschäft formuliert: Investieren in nachhaltige Zukunft, Aufbau von Gemeinschaften und Setzen von Branchenmaßstäben.

## **„Unser ESG-Leitbild: Investieren in nachhaltige Zukunft, Aufbau von Gemeinschaften und Setzen von Branchenmaßstäben.“**

### **Nachhaltige Zukunft**

Immobilien machen einen großen Teil der weltweiten Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs aus. Mit einem Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR kann PATRIZIA einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung einer nachhaltigen Umwelt leisten und vor diesem Hintergrund die Maßnahmen und Aktivitäten in diesem Bereich kontinuierlich erweitern. Die ESG-Strategie konzentriert sich auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz der Assets unter Management des Konzerns und die Optimierung der Abfallwirtschaft.

### **Aufbau von Gemeinschaften**

Für PATRIZIA sind Immobilien mehr als nur eine Anlageklasse. Die Investition in Immobilien bietet die Möglichkeit, Werte für die Gesellschaft zu schaffen und ihre Zukunft zu gestalten, sowie nachhaltige Finanzerträge für die Kunden und Aktionäre von PATRIZIA zu generieren. Die ESG-Strategie steuert die sozialen Auswirkungen des Unternehmens und fördert die kontinuierliche Verbesserung und Anpassung an gesellschaftliche Interessen.

### **Setzen von Branchenmaßstäben**

PATRIZIA will Branchenmaßstäbe setzen und verpflichtet sich zu hohen Standards in Bezug auf Governance und Risikomanagement gegenüber ihren Kunden und ihren verschiedenen Interessengruppen. Insbesondere Governance wird dabei die Funktion eines „Fensters“ zugeschrieben, das den Kunden Einblicke in die gesamte Führungsqualität und -organisation von PATRIZIA gemäß den entsprechenden Weisungsdokumenten gibt und zeigt, wie diese in den täglichen Geschäftsaktivitäten umgesetzt werden – von der Aufsichtsrats-/Vorstandsebene bis hin zur Abteilungsebene.

#### **1.5.1 ESG hat Priorität für das Führungsteam**

Das ESG-Programm von PATRIZIA wird auf den obersten Geschäftsebenen vorangetrieben und vom ESG Committee als einem der sechs Executive Committees unter Vorsitz des COO des Unternehmens geleitet. Das ESG Committee steuert die ESG-Agenda des Unternehmens und unterstützt das kontinuierliche Engagement des Konzerns in ESG-Fragen. Dazu gehören die Überwachung des Corporate-Governance-Rahmens von PATRIZIA und die Sicherstellung der Einhaltung höchster Verhaltensstandards im Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Dienstleistern und den Personen im Einflussbereich der verwalteten Immobilien. Die ESG-Aktivitäten des Konzerns werden von einem speziellen Sustainability Manager geleitet.

#### **1.5.2 Transparenz als Leitlinie**

Die Aufklärung über unsere Nachhaltigkeitsziele und die Pflege von Partnerschaften mit Stakeholdern – z. B. Kunden, Partnern, Mitarbeitern, Aktionären und lokalen Gemeinden – haben sich als besonders vielversprechend erwiesen, um das gemeinsame Ziel zu erreichen, ein umwelt- und menschenfreundlicheres Unternehmen im Bereich Immobilien-Investment Management zu schaffen. So arbeitet PATRIZIA eng mit den lokalen Property Managern zusammen, um das verwaltete Immobilienvermögen des Konzerns nachhaltiger zu gestalten und das Portfolio verantwortungsvoll zu verwalten.

PATRIZIA will einen transparenten Dialog über Pläne und Fortschritte führen und ihre Interessengruppen transparent informieren. Daher entspricht die ESG-Berichterstattung des Konzerns sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene den entsprechenden Branchenrichtlinien wie UN PRI, GRESB und INREV. Zudem ermutigt PATRIZIA ihre Stakeholder, sich einzubringen – in direkter Zusammenarbeit, als Ideengeber und im Rahmen eines gegenseitigen Engagements.

### 1.5.3 Nicht-finanzielle Erklärung

Die ESG-Strategie der PATRIZIA bringt die Aktivitäten im Immobilien-Investment Management in Einklang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten. Die Leitlinien der Corporate Social Responsibility (CSR) für die nicht-finanzielle Berichterstattung verlangen, dass die folgenden Aspekte in die nicht-finanzielle Erklärung aufgenommen werden: 1) Umwelt, 2) Mitarbeiter, 3) soziale Themen, 4) Menschenrechte und 5) Korruption und Betrug. Während alle diese Punkte in der ESG-Strategie des Konzerns abgedeckt sind und auf relevanten Richtlinien und Prozessen basieren, werden die Details in den folgenden Kapiteln erläutert.

ESG-Strategie und Leitlinien der CSR-Berichterstattung der PATRIZIA:



#### ESG bei PATRIZIA

- Nachhaltige Zukunft
- Aufbau von Gemeinschaften
- Setzen von Branchenmaßstäben

#### CSR-Leitlinien

- Umwelt
- Mitarbeiter
- Soziale Themen
- Korruption und Betrug
- Menschenrechte

### Umwelt

Die ESG-Strategie von PATRIZIA wird in den zentralen Geschäftsfunktionen – Transaktionsmanagement, Asset- und Fondsmanagement sowie Produktentwicklung – auf Grundlage von drei Umweltgrundsätzen umgesetzt: (1) unnötige Umweltbelastung vermeiden, (2) nicht-finanzielle Auswirkungen messen und (3) Risiken und Chancen des Klimawandels steuern.

#### 1. Unnötige Umweltbelastung vermeiden

Die Leitlinie von PATRIZIA ist es, umweltverträgliche Prinzipien in Business-Pläne auf Immobilien- und Fondsebene zu integrieren, wo immer dies möglich ist, und Immobilien zu schaffen, die den heutigen Gebäudestandards für Energieeffizienz, Wassereffizienz, Abfallreduzierung sowie Gesundheit und Sicherheit entsprechen oder sie sogar übertreffen. Unternehmensprozesse und -standards werden überprüft und abgestimmt, um die Umweltbilanz des Unternehmens zu verbessern.

---

### Fallstudie: 40.000 t weniger CO<sub>2</sub> pro Jahr

durch den Betrieb eines Großteils des Immobilienportfolios von PATRIZIA mit 100% erneuerbarer Energie

#### Unsere Zielvorgaben

Nachhaltige Zukunft: unnötige Umweltbelastung vermeiden

#### Unsere Ergebnisse

- Im Jahr 2018 stellte PATRIZIA das gesamte verwaltete Immobilienportfolio in Deutschland auf erneuerbare Energien um. Das niederländische Immobilienportfolio wird bereits seit 2015 mit Ökostrom betrieben.
- Die Maßnahme reduziert die Energiekosten für die Mieter um rund 1 Mio. EUR pro Jahr.
- Einsparungen von rund 40.000 t umweltschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr (deutsches Portfolio von 14 Mrd. EUR AUM und niederländisches Portfolio von 1,7 Mrd. EUR AUM).

#### Nächste Schritte

Wir prüfen die Möglichkeit, auch unser übriges verwaltetes europäisches Portfolio auf erneuerbare Energien umzustellen und zusätzliche Einsparungen bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erzielen.

---

## 2. Messung der nicht-finanziellen Auswirkungen

Die größte Auswirkung auf Gesellschaft und Umwelt kann durch die Verbesserung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks der von PATRIZIA verwalteten Immobilien erzielt werden. Aus diesem Grund und um eine bessere Kontrolle über die Vermögenswerte zu erhalten, werden die Systeme und Prozesse zur Messung der ökologischen und sozialen Auswirkungen kontinuierlich verbessert. Zudem arbeitet PATRIZIA eng mit ihren Property Managern und Mietern zusammen, um die Datenerfassung zu erweitern und ESG-KPIs zu entwickeln, die in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

## 3. Risiken und Chancen des Klimawandels

Der Klimawandel und seine Auswirkungen werden von PATRIZIA als eines der relevantesten Themen mit Blick auf die Widerstandsfähigkeit des Konzerns und des von ihm verwalteten Anlage-Portfolios wahrgenommen. Der Klimawandel wird im Risikomanagement und -controlling sowie im Ankaufprozess in Übereinstimmung mit branchenüblichen Best Practices wie den Empfehlungen der TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) berücksichtigt. Neben den Risiken werden auch die Chancen des Klimawandels einbezogen. PATRIZIA hat das Ziel, Lösungen für die ökologische Krise zu erarbeiten und im Anlage-Portfolio umzusetzen. Investments in erneuerbare Energien sind beispielsweise eine gute Möglichkeit, um das Engagement in veralteten fossilen Brennstoffen zu verringern und den Wert der Kundeninvestments zu steigern.

## Mitarbeiter

Die Kunden von PATRIZIA profitieren von den unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Persönlichkeiten der PATRIZIA Mitarbeiter. Deren Qualifikationen und Stärken bilden die Grundlage für geschäftlichen Erfolg. Für die Weiterentwicklung des Unternehmens ist es daher wichtig, eine leistungsstarke und einzigartige Belegschaft zu gewinnen, zu halten und zu fördern.

PATRIZIA strebt danach ein Umfeld zu schaffen, in dem Arbeitnehmer ihr volles Potenzial entfalten können und in dem Unterschiede respektiert und gewürdigt werden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter darin, ihre Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen und ist stolz auf seine partnerschaftliche Unternehmenskultur. Als Arbeitgeber überträgt PATRIZIA in hohem Maße Entscheidungskompetenz und Verantwortung an ihre Mitarbeiter. Ihnen wird damit Freiraum gelassen, ihre Kenntnisse, Erfahrungen und Persönlichkeiten zu entfalten und weiterzuentwickeln. So wird die Identifikation mit den Unternehmenszielen und der Einsatz für die Kunden gefördert. Dies wird unter dem „PATRIZIA Spirit“ verstanden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter dabei, in einem der Geschäftsfelder und

europaweiten Standorte den richtigen Platz zu finden. Durch interessante Karriereoptionen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter wird ein Team geschaffen, das PATRIZIA zu dem macht, was es ist – der globale Partner für pan-europäische Immobilien-Investments!

### Personalgewinnung

Um die herausragende Marktposition von PATRIZIA auch weiterhin zu stärken und für die Zukunft optimal aufgestellt zu sein, ist es wichtig, für junge Nachwuchstalente und erfahrene Spezialisten ein attraktiver Arbeitgeber mit interessanten und abwechslungsreichen Herausforderungen zu sein.

Um die entsprechende Zielgruppe zu erreichen, inseriert PATRIZIA Stellenausschreibungen neben der eigenen Website gezielt auf zahlreichen Jobbörsen. Darüber hinaus sind die Präsenz auf Messen (z. B. der EXPO REAL und dem IZ Karriereforum), an Universitäten (z. B. der IREBS), an Schulen in Augsburg und Umgebung und das Angebot zahlreicher Praktika, Abschlussarbeiten und Werkstudententätigkeiten wichtige Elemente des Employer Brandings.

Auch in diesem Geschäftsjahr konnten viele neue Talente für PATRIZIA gewonnen werden. Im Bereich der Ausbildung sind zum Ende des Jahres aktuell 21 Studenten und Auszubildende in folgenden Ausbildungsberufen bei PATRIZIA beschäftigt:

- Ausbildung Kauffrau/-mann für Büromanagement (11)
- Ausbildung Immobilienkauffrau/-mann (3)
- Duales Hochschulstudium BWL – Immobilienwirtschaft (6)
- Duales Hochschulstudium Controlling & Accounting (1)

Studenten und Auszubildende wechseln in der Regel alle drei Monate die Abteilung, sodass sie eine vollumfängliche und facettenreiche Ausbildung bei PATRIZIA absolvieren können. Der hohe Stellenwert, den die Ausbildung bei PATRIZIA hat, zeigt sich unter anderem darin, dass Auszubildende regelmäßig im Vorstandsbereich eingesetzt werden. Eine umfangreiche Betreuung der Auszubildenden von Beginn an mit den Einführungstagen, flankierenden Weiterbildungen und dem Kennenlernen zahlreicher Abteilungen stellen eine umfassende und facettenreiche Ausbildung auf hohem Niveau sicher.

Besonders erwähnenswert ist hierbei, dass PATRIZIA nur für den Eigenbedarf ausbildet. Soweit beiderseits gewünscht, konnten bisher alle Auszubildenden und Studenten nach Ausbildungsende übernommen werden. Dies ist in vielen anderen Branchen und Unternehmen längst nicht mehr selbstverständlich und spiegelt die Ernsthaftigkeit des Nachhaltigkeitsgedankens in der Personalbindung von PATRIZIA wieder.

Mit dem Management Trainee Programm bietet PATRIZIA Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge eine optimale Vorbereitung auf zukünftige Aufgaben durch einen tiefen und umfassenden Einblick in das Unternehmen. Die Management Trainees durchlaufen während des 18-monatigen Programms drei immobilienwirtschaftliche Fachbereiche und einen „fachfremden“ Bereich, wobei immer ein Auslandsaufenthalt an einem unserer europäischen Standorte ein fester Bestandteil ist. Inhaltlich erwarten die Trainees strategische wie auch operative Aufgaben, bei denen sie bereits Verantwortung für ganze Projekte übernehmen.

### Weiterbildung

Neben der Ausbildung wird die zielgerichtete Entwicklung unserer Mitarbeiter durch Folgendes gefördert:

- Regelmäßige Feedback- und Mitarbeitergespräche
- Zielvereinbarungen
- Übergreifende interdisziplinäre Projektarbeiten
- Entwicklungsgespräche und interne Wechselmöglichkeiten

- Einen attraktiven internen Stellenmarkt
- Gezielte Nachfolgeplanung
- Führungskräfteprogramm
- Gezielte individuelle Karriereplanung mit passgenauen Weiterbildungsangeboten
- Ein vielfältiges In-house Trainingsangebot in der PATRIZIA Akademie

Das Angebot der PATRIZIA Akademie ist auch 2018 weiter gewachsen, um den Mitarbeitern ein attraktives Portfolio zu bieten und die wachsende Internationalität von PATRIZIA abzubilden. Das umfangreiche internationale Trainingsangebot beinhaltet in 2018 neben Präsenztrainings auch flexible Online-Sprachkurse. Grundsätzlich stehen den Mitarbeitern diverse fachspezifische, methodische und Soft-Skill-Trainings zur Verfügung. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter individuell extern in Seminaren oder berufsbegleitenden Studiengängen weiterbilden.

Da 2018 mit der Integration der neu zugekauften Unternehmen eine große Veränderung zu bewältigen war, mit neu zusammengesetzten Teams in einer pan-europäischen Matrixstruktur, wurde dies mit diversen Maßnahmen begleitet, wie beispielsweise Teambuilding-Workshops und Seminaren zum Thema „Führung in Zeiten der Veränderung“ und zum „professionellen Umgang mit schwierigen Gesprächssituationen“.

### Health & Well-Being

Neben den fachlichen, methodischen und Soft-Skill-Trainings liegt PATRIZIA in einer sich immer schneller verändernden und digitalisierenden Arbeitswelt insbesondere die Gesundheit der Mitarbeiter am Herzen. So werden den Mitarbeitern Angebote wie Burnout Prävention, Achtsamkeitstraining, „aktive Pausen“, Yoga und mobile Massagen zur Verfügung gestellt.

Um die Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu verbessern, existieren an allen Standorten verschiedene Möglichkeiten von Teilzeitarbeitsverhältnissen. Deutschlandweit liegt die Teilzeitquote bei 14%. Mit Ausnahme von Luxemburg, Belgien und Italien arbeitet ein geringerer Prozentsatz der Mitarbeiter an den ausländischen PATRIZIA Standorten in Teilzeit.

### One PATRIZIA

Eine offene Gesprächskultur ist PATRIZIA ein wichtiges Anliegen, ebenso wie ein regelmäßiger Austausch unter Mitarbeitern. Dieser wird ganz gezielt durch verschiedene Veranstaltungen gefördert, wie z. B.

- Mitarbeiterereinführungstag für alle neuen PATRIZIANer
- Veranstaltungsreihe „PATRIZIA Wissen“
- Jährlicher Mitarbeitertag
- Insights (Blickwechsel in andere Teams)

Dies schafft nicht nur Teamgeist, sondern auch wertvolle Synergien für unsere Projekte.

### Diversity & Inclusion

Innovation und Vielfalt gehören zu den Werten der PATRIZIA. Das internationale und multikulturelle Unternehmen lebt vom Zusammenwirken unterschiedlicher Sichtweisen, die nachhaltig zum Erfolg von PATRIZIA führen. Unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, der sexuellen Identität oder des Alters werden Mitarbeitern gleiche Chancen angeboten. Besetzungen, Beförderungen sowie die Vergütungshöhe basieren ausschließlich auf der Qualifikation und auf dem Erfahrungsschatz der Mitarbeiter. Im Übrigen verpflichtet sich jede Führungskraft und jeder Mitarbeiter bei Unterzeichnung des Arbeitsvertrages Benachteiligungen aus oben genannten Gründen zu unterlassen.

Die Anzahl der Mitarbeiter (FTE) zum 31. Dezember 2018 betrug 804. 17% davon stammen von der ehemaligen TRIUVA, 12% von ehemals Rockspring und 1% von der vormaligen Sparinvest. Die Altersstruktur ist ausgewogen: Knapp 5% der Beschäftigten sind jünger als 25 Jahre; 26% der Belegschaft sind zwischen 25 und 34 Jahren alt, 36% zwischen 35 und 44 Jahren und 25% zwischen 45 und 54 Jahren; gut 7% sind 55 Jahre oder älter. Auch die Vielfalt an Nationalitäten, Kulturen und Sprachen der Mitarbeiter ist für PATRIZIA ein großer strategischer Nutzen. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 28 verschiedene Nationalitäten gezählt werden.

Der Anteil der weiblichen Belegschaft liegt bei 46%. Die Frauenquote im Vorstand liegt bei 25%. Im Senior Leader Team, der Ebene unterhalb des Vorstands, sind gut 17% der Führungskräfte weiblich. Betrachtet man die Gesamtzahl der Führungskräfte im Unternehmen, so sind davon über 26% Frauen.

## Soziale Themen

Soziales und lokales Engagement ist für PATRIZIA von großer Bedeutung. Für PATRIZIA bedeuten Immobilien-Investments auch die Investition in einen Standort mit seinen Menschen und Gemeinschaften. Um deren Bedürfnisse angemessen zu berücksichtigen, stützt sich die Immobilienkompetenz des Unternehmens auf lokale Teams, die Portfolios in ganz Europa verwalten.

### 1. Aufbau von Gemeinschaften

Immobilien-Investments stellen auch eine Investition in lokale Gemeinschaften dar, und PATRIZIA strebt an, diese beiden Aspekte auf nachhaltige Weise zu verbinden. PATRIZIA ist bestrebt, einen Beitrag zu einem geschaffenen Umfeld zu leisten, das als Grundlage für das Wachstum von Gemeinschaften dient, zentrale Bereiche für öffentliche Interaktionen bieten und bestimmte öffentliche Bedürfnisse erfüllen. Investitionen in nachhaltige Gemeinschaften können sich sowohl auf ökologischer als auch auf gesellschaftlicher Ebene positiv auswirken. PATRIZIA ist überzeugt, dass die Zusammenarbeit mit ihren Stakeholdern bei Nachhaltigkeitsthemen zu besseren Ergebnissen führt. Deshalb arbeitet PATRIZIA mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Kunden zusammen, um Lösungen zu finden, die die Umweltbelastung des Unternehmens verringern und auf eine nachhaltigere Immobilienwirtschaft abzielen.

### 2. Unterstützung der PATRIZIA Children Foundation

Teil der Unternehmenskultur der PATRIZIA ist das Bewusstsein dafür, dass es von größter Bedeutung ist, einen Teil des Erfolgs des Konzerns an Bedürftige weiterzugeben. Daher wurde vor 20 Jahren die PATRIZIA Children Foundation gegründet. Der Konzern hat die Stiftung durch Spenden und die Unterstützung bei Projekten gefördert. Diese Bemühungen halfen der Stiftung sicherzustellen, dass jeder gespendete Euro direkt in den Bau von Schulen, Krankenhäusern und Kindertagesstätten auf der ganzen Welt fließt. Im Jahr 2018 beschloss der Vorstand, die sozialen Aktivitäten des Konzerns zu intensivieren – künftig will PATRIZIA gemeinnützige Organisationen wie die PATRIZIA Children Foundation mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der PATRIZIA unterstützen. Führungskräfte der PATRIZIA engagieren sich ehrenamtlich als Vorstandsmitglieder der Stiftung. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Freiwilligenprogramms für die PATRIZIANer geplant, um es Mitarbeitern des Konzerns zu ermöglichen, 1% ihrer Jahresarbeitszeit für soziale Projekte aufzuwenden. Bislang hat die PATRIZIA Children Foundation 200.000 Kindern in 10 Ländern und in 16 Einrichtungen Zugang zu Bildung, medizinischer Versorgung und Unterkunft ermöglicht. Zwei weitere Einrichtungen befinden sich derzeit in der Entwicklung. Im Juli eröffnete der ehemalige US-Präsident Barack Obama das weltweit 16. Projekt der PATRIZIA Children Foundation als Teil eines größeren Ausbildungs- und Sportzentrums für Kinder im kenianischen Alego, nahe dem Victoriasee. Mehr als 1.000 Gäste, darunter Vertreter der kenianischen Regierung, nahmen an der Einweihung teil. Die Einrichtung der PATRIZIA wurde in Zusammenarbeit mit der von Barack Obamas Schwester Auma gegründeten Sauti Kuu Foundation errichtet. Das Children House wird als Ausbildungszentrum für rund 500 Kinder im Alter von 4 bis 25 Jahren dienen. Der neue Bildungskomplex für Kinder in Kenia umfasst Sportanlagen, Bereiche für Gartenarbeit, Computerräume, Schlafsäle und das von der PATRIZIA Children Foundation finanzierte Berufsbildungszentrum. Der neue Bildungskomplex wurde von der Sauti Kuu Foundation entwickelt und wird von ihr verwaltet. Auma Obama erklärte: „Wir wollen jungen Menschen beibringen, ihre lokalen Ressourcen zur Selbsthilfe zu nutzen.“

Jungen Menschen das Wissen und das Selbstvertrauen zu vermitteln, das sie benötigen, um ihren eigenen Weg zu finden: Das ist das Ziel von Sauti Kuu.“

Die folgende Fallstudie stellt ein weiteres Projekt der Children Foundation vor und zeigt, wie PATRIZIA es mit den Immobilienaktivitäten des Konzerns verbindet.

---

### Fallstudie: Kunst verbindet

Ein Projekt des PATRIZIA ART LAB

#### Unsere Zielvorgaben

Aufbau von Gemeinschaften: Unterstützung der PATRIZIA Children Foundation

#### Unsere Ergebnisse

- Im Sommer 2017 rief PAT ART LAB das erste SCALE Event ins Leben. In dessen Rahmen sprühte eine Reihe der weltweit bekanntesten Graffiti-Künstler ihre Arbeiten auf Büro- und Wohngebäude, um Kunst im öffentlichen Raum zu fördern und Immobilien neu zu beleben.
- Für einen guten Zweck: Die Einnahmen aus dem Verkauf von Drucken der Wandbilder flossen zu 100% in die PATRIZIA Children Foundation, um den Aufbau einer Schule in Harare (Simbabwe) zu unterstützen.

#### Nächste Schritte

Die Children Foundation arbeitete im Jahr 2018 daran, ihr neues Freiwilligenprogramm für PATRIZIANer zu starten, um das Engagement in den kommenden Jahren kontinuierlich zu fördern.

---

### Korruption und Betrug

Die Einhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption ist nicht nur zur Vermeidung von Strafen, sondern auch zur Vermeidung eines Reputationsschadens essenziell für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und daher auch für PATRIZIA sehr relevant. PATRIZIA verfügt über einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch, die umfassende Regelungen und Standards zum Thema der Anti-Bribery & Corruption enthalten. Compliance-Schulungen, die insbesondere auch die beiden genannten Themengebiete umfassen, wurden für alle Mitarbeiter in Deutschland durchgeführt und sind 2019 auch an allen anderen Standorten geplant.

### Menschenrechte

PATRIZIA verpflichtet sich, die grundlegenden Menschenrechte im Sinne der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie die internationalen Normen der Arbeitsrechte im Sinne der Internationalen Arbeitsorganisation zu beachten. Als deutsches Unternehmen prüft PATRIZIA zudem die Umsetzung der Due Diligence in Bezug auf Menschenrechte auf Unternehmensebene im Zusammenhang mit dem Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung zu Menschenrechten.

#### 1.5.4 Risikoanalyse

Nach der Veröffentlichung der ersten nicht-finanziellen Erklärung im Geschäftsbericht 2017 wurden die ESG-Strategie und die ESG-Berichterstattung im vergangenen Jahr weiter an den Anforderungen der Leitlinien der CSR-Berichterstattung ausgerichtet. Die von der Europäischen Kommission veröffentlichten und von mehreren Beratungsunternehmen in praktische Leitlinien umgesetzten CSR-Leitlinien empfehlen, das Risikomanagement zu stärken und wesentliche Informationen über die Lieferketten aufzunehmen, indem Risiken aus umgekehrter Perspektive analysiert werden; (1) die Risiken der fünf Aspekte (Umwelt, Mitarbeiter, Soziales, Menschenrechte, Korruption und Betrug), die Auswirkungen auf PATRIZIA haben, zu untersuchen und (2) wesentliche Risiken zu identifizieren, welche die Geschäftstätigkeit des Unternehmens in Bezug auf diese Aspekte hervorrufen könnte.

Um ESG in der Organisation der PATRIZIA besser umzusetzen, wurde im September 2018 das ESG Committee geschaffen (siehe Kapitel 1.5.1 ESG ist eine Priorität für das Führungsteam). Das ESG Committee ist verantwortlich für die Definition und Steuerung der ESG-Strategie des Konzerns sowie für die Einbeziehung der ESG-Risiken in die wichtigsten Geschäftsprozesse. Das ESG Committee stellt zudem sicher, dass die ESG-Strategie und ihre Risiken und Chancen unter den Mitarbeitern der PATRIZIA ausreichend kommuniziert werden. Der Risikomanagementansatz des Konzerns wird in Kapitel 4.1 näher erläutert.

04

ESG-Risikoanalyse der PATRIZIA	Beschreibung
Umweltrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der langen Lebensdauer von Immobilien müssen Klimarisiken berücksichtigt werden, auch wenn diese bisweilen noch nicht offensichtlich sind. Darüber hinaus unterliegt PATRIZIA einer zunehmenden Regulierung im Hinblick auf den Umweltschutz, die beispielsweise die Vermietungs- und Betriebsmöglichkeiten von Immobilien einschränkt, die in naher Zukunft bestimmte Energieeffizienzanforderungen nicht erfüllen. Daher werden Gesetzesänderungen genau beobachtet und Geschäftspartner, insbesondere Property Manager, angehalten, mit PATRIZIA zusammenzuarbeiten, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.</li> <li>- Physische Risiken für die verwalteten Immobilien des Unternehmens, die sich aus extremen Wetterbedingungen und Ereignissen ergeben, werden im Rahmen der Due Diligence zum Zeitpunkt der Übernahme analysiert. Darüber hinaus werden in Zusammenarbeit mit Versicherungsgesellschaften und unabhängigen Organisationen die Risiken möglicher Strukturschäden beurteilt und versichert.</li> <li>- Auf der anderen Seite stellt das verwaltete Immobilienportfolio ein Risiko für die Umwelt dar, indem es zu den globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt. Um diese negativen Auswirkungen zu minimieren, wird die ESG-Strategie kontinuierlich überprüft und mit Energiesparmaßnahmen im gesamten Portfolio abgestimmt. Umwelt-KPIs sind in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, und Property Manager sowie Mieter werden miteinbezogen, um die Erfassung von Energie-, Wasser- und Abfalldaten zu verbessern.</li> <li>- Um die Umsetzung der ESG-Richtlinie zu kontrollieren und mögliche Umweltrisiken zu vermeiden, wurde die ESG-Strategie in ein Umweltmanagementsystem (EMS) gemäß ISO 14001 eingebettet.</li> </ul>
Mitarbeiterisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mitarbeiter von PATRIZIA, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg des Konzerns. Eine Fluktuation der Mitarbeiter und die Unfähigkeit, geeignete Mitarbeiter einzustellen, würden das Unternehmen dem Risiko des Verlusts von Marktcompetenz aussetzen und seinen Wettbewerbsvorteil gefährden. Durch das Angebot attraktiver, interessanter Positionen mit motivierenden Vergütungssystemen, einschließlich entsprechender Weiterbildungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, wird dieses Risiko abgemildert. PATRIZIA ist stets bestrebt, ihre Qualität als Arbeitgeber zu verbessern und sie mit den Bedürfnissen der Mitarbeiter abzustimmen.</li> <li>- Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA bestehen keine wesentlichen Risiken für die Mitarbeiter im Zusammenhang mit Arbeitsunfällen. Dennoch werden Themen im Bereich Gesundheit und Wohlbefinden wie Burnout-Prävention, Work-Life-Balance, Förderung gesunder Ernährung und körperlicher Aktivität im Rahmen der Arbeitgeberverantwortung des Unternehmens sehr ernst genommen und durch das Personalentwicklungsprogramm abgedeckt.</li> </ul>
Soziale Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PATRIZIA sieht bei der Durchführung der Geschäftstätigkeit keine besonderen sozialen Risiken.</li> </ul>
Menschenrechtsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Bezug auf die Menschenrechte sieht PATRIZIA aufgrund ihres regionalen Fokus kein besonderes Risiko.</li> </ul>

ESG-Risikoanalyse der PATRIZIA	Beschreibung
Risiken durch Korruption oder Betrug	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PATRIZIA ist in erster Linie darauf angewiesen, dass ihre Mitarbeiter die Corporate-Governance- und Compliance-Standards einhalten.</li> <li>- Wenn die Richtlinien und Protokolle der PATRIZIA nicht durchgesetzt werden und die Mitarbeiter unrechtmäßiges oder unethisches Verhalten zeigen, könnte dies einen negativen Einfluss auf das Unternehmen und den Ruf der PATRIZIA haben. Daher besteht ein solides System zur Sicherstellung der Dokumentation, Durchsetzung und Kontrolle der Compliance-Regeln, und über die PATRIZIA Academy werden zudem allen Mitarbeitern entsprechende Schulungen angeboten.</li> </ul>

### Fallstudie: Verantwortungsbewusstes Investment Management

zur Einbeziehung von ESG-Faktoren in unsere Anlageentscheidungen, um nachhaltige, langfristige Renditen zu erzielen

#### Unsere Zielvorgaben

Branchenmaßstab: Integration von ESG-Aspekten in unsere zentralen Geschäftsprozesse

#### Unsere Ergebnisse

Wir haben die zentralen Geschäftsprozesse identifiziert, um ESG-Faktoren zu integrieren und Risiken zu eliminieren:

- ESG-Checkliste bei Ankäufen
- ESG-Überprüfung von Fonds
- ESG-Strategien auf Fonds- und Objektebene

#### Nächste Schritte

Wir werden unsere ESG-Risikobeurteilung von Unternehmens- über Fonds- bis hin zu Objektebene überprüfen und die Wesentlichkeit der verschiedenen Risiken definieren. Wir planen einen tieferen Einblick in unsere Lieferkette und in die Möglichkeiten, damit verbundene Risiken weiter zu minimieren.

### 1.5.5 Wesentliche Leistungsindikatoren

Die ESG-Strategie von PATRIZIA zielt darauf ab, die negativen Auswirkungen des verwalteten Immobilienportfolios auf Umwelt und gesellschaftliche Strukturen zu verringern. Die nachhaltige Steuerung des Portfolios des Konzerns beginnt mit der korrekten Messung der Umweltauswirkungen. So kann beurteilt werden, welche Strategie für PATRIZIA am besten geeignet ist, und es können klare Ziele festgelegt werden. Die Datenerhebung auf Objektebene ist sicherlich einer der Grundpfeiler der ESG-Strategie.

Die wichtigsten KPIs sind Wasser- und Stromverbrauch, Abfallerzeugung und Recycling sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Letztere ergeben sich aus dem gesamten Energieverbrauch. Alle diese Faktoren decken den Umweltaspekt der ESG ab. Umwelt-KPIs sind für Immobilienunternehmen wichtiger als soziale KPIs, da Immobilien weltweit eine der größten Quellen des Energieverbrauchs darstellen. Somit kann PATRIZIA einen großen Beitrag zum Umweltschutz und zu einem gesunden, nachhaltigen Planeten leisten. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen oder Treibhausgasen (GHG) wird immer mehr zur einem Schlüsselwert für sämtliche Geschäftsaktivitäten. Die Offenlegung von Umwelt-KPIs ist zudem der wichtigste Bezugspunkt bei der Gesetzgebung. Dieser Trend in der

Folge des Pariser Klimaabkommens wird sich weiter fortsetzen, wenn das Regelwerk des Klimaabkommens seinen Einzug in die nationale und internationale Gesetzgebung sowie in Beschränkungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen hält.

Der Gesamtenergieverbrauch des Portfolios von PATRIZIA gliedert sich in drei Bereiche:

1. Der Stromverbrauch aus Shared Services in den Aufenthaltsbereichen von Immobilien,
2. der Energieverbrauch (Strom und Wärme) in den Mieterbereichen und
3. der Energieverbrauch in den Geschäftsräumen des PATRIZIA Konzerns.

Als Vermieter ist PATRIZIA im Auftrag ihrer Kunden allein für den Energieverbrauch der Shared Services in den Aufenthaltsbereichen der Immobilien und für die Energie in den Geschäftsräumen verantwortlich. Dies hat auch bei der Datenerhebung Priorität. Der größte Teil des Energieverbrauchs stammt aus den Mieterbereichen. Mieter zur Übermittlung ihrer Energieverbrauchsdaten anzuhalten, ist ein wesentlicher Bestandteil des Stakeholder-Engagement-Programms von PATRIZIA.

PATRIZIA arbeitet an der Integration von Umwelt-KPIs in ihre Systeme und Prozesse und arbeitet eng mit ihren Property Managern und Mietern zusammen, um die Datenerfassung zu erweitern. Die Datenerhebung wird dennoch eine der größten Herausforderungen für die Zukunft der ESG-Strategie sein, da der Großteil des Energieverbrauchs von den Mietern erzeugt und kontrolliert wird. Es wird erwartet, dass mit der Installation intelligenter Zähler die Datenerfassung (im Rahmen der Datenschutzgesetze) erhöht, ein besserer Einblick in die Energieeffizienz von Immobilien ermöglicht und eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht wird.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

**Märkte allgemein:** Die Wirtschaft in der Eurozone zeigte sich 2018 nach wie vor robust, allerdings hat die Dynamik des Wirtschaftswachstums gegenüber dem Vorjahr abgenommen. In 2018 lag das Wirtschaftswachstum bei 2,0% (Vorjahr 2,5%). Gründe dafür liegen im Handelskonflikt zwischen den USA und China und einer Abschwächung der globalen Konjunktur, die auch zu einem Vertrauensverlust bei Unternehmen und Konsumenten geführt haben. Die Arbeitslosenquote setzte ihren Abwärtstrend fort und es wird erwartet, dass dies auch im laufenden Jahr der Fall sein wird. Die Inflation hat sich in 2018 bei einem Wert von 1,8% eingependelt. Der gleiche Wert wird auch für das Jahr 2019 erwartet.

**Immobilienmärkte:** Eine hohe Nachfrage prägt nach wie vor den europäischen Immobilien-Investmentmarkt, gestützt von günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen. Dennoch ist das europäische Immobilientransaktionsvolumen von ca. 311,3 Mrd. EUR in 2017 auf ca. 270,0 Mrd. EUR in 2018 zurückgegangen. An den von Investoren hauptsächlich favorisierten Top-Standorten haben der Angebotsmangel und die rasante Preisentwicklung bei vielen Assets zu einem Renditeniveau geführt, das für Investoren immer weniger attraktiv wird. Aus diesem Grund rückten B- und C-Standorte immer mehr in den Investitionsfokus, wo sich mittlerweile ein ähnliches Bild zeigt. Vor diesem Hintergrund werden Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der Marktbedingungen immer entscheidender, um in diesem Marktumfeld erfolgreich Fuß fassen und rentabel investieren zu können.

Quelle: PATRIZIA, Reuters, RCA

## 2.2 Geschäftsverlauf

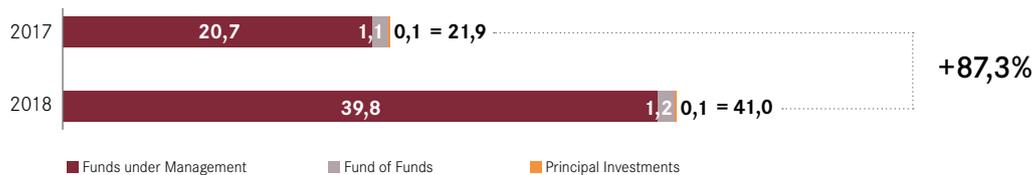
### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

#### Assets under Management (Mrd. EUR)

Zum 31. Dezember 2018 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR, nach 21,9 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 26,0 Mrd. EUR auf Deutschland und 15,0 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 19,1 Mrd. EUR bzw. 87,3% gestiegen und wurden hauptsächlich durch die Erstkonsolidierung von TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (31. März 2018) sowie das organische Wachstum positiv beeinflusst. Das Ziel, die Assets under Management im Geschäftsjahr 2018 auf leicht über 40,0 Mrd. EUR zu erhöhen, wurde entsprechend übertroffen.

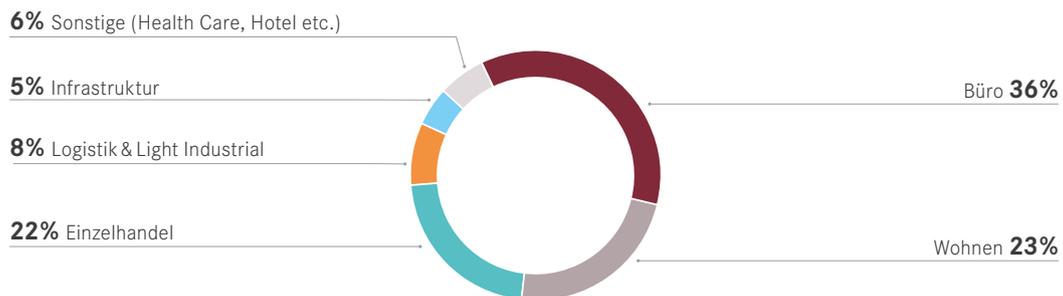
#### Assets under Management (Mrd. EUR)

G01



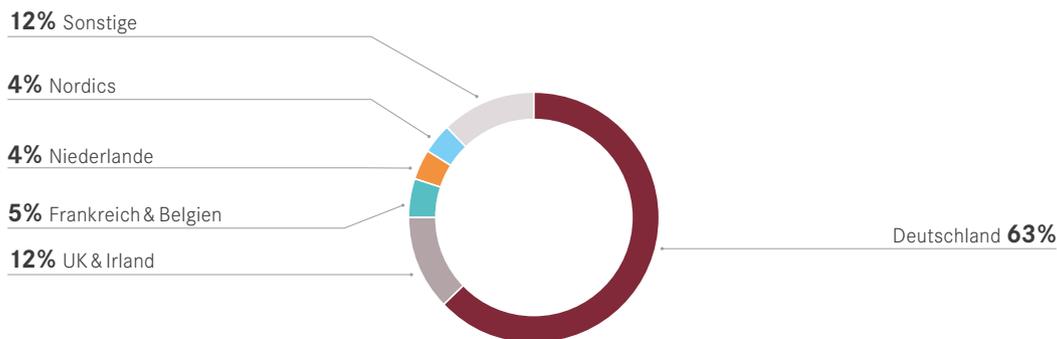
#### Assets under Management zum 31.12.2018 – Sektorale Verteilung

G02



Assets under Management zum 31.12.2018 – Geografische Verteilung

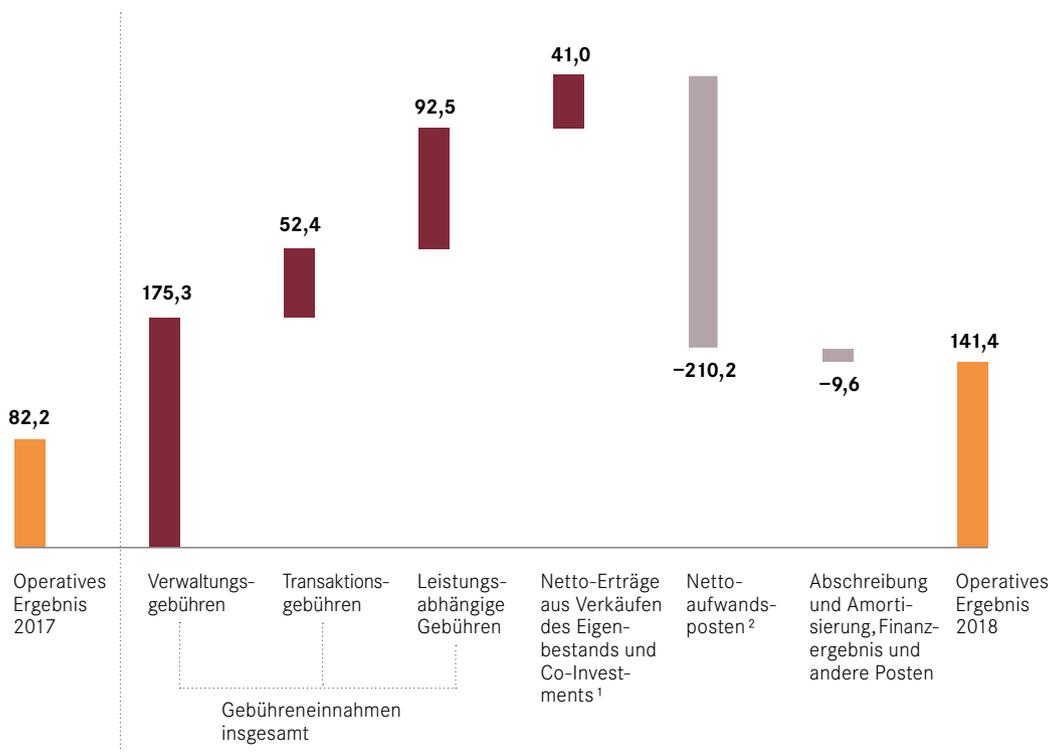
G03



Operatives Ergebnis

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2018 (Mio. EUR)

G04



1 Inklusive 8,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

2 Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 20,7 Mio. EUR

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um außerordentliche bzw. zahlungsunwirksame Effekte. Im Geschäftsjahr 2018 konnte das operative Ergebnis um 72,0% auf 141,4 Mio. EUR gesteigert werden (2017: 82,2 Mio. EUR). Die im November 2018 angehobene Prognose für das Geschäftsjahr 2018

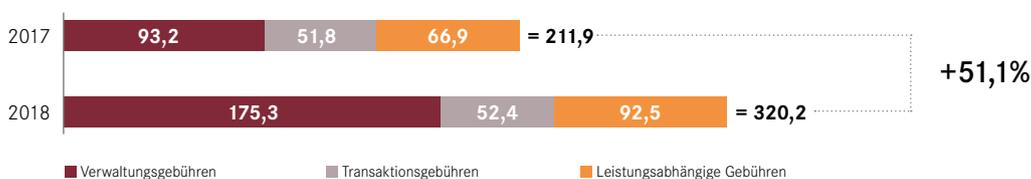
auf leicht über 140,0 Mio. EUR wurde aufgrund einer besser als erwarteten Entwicklung von Umsatzerlösen im vierten Quartal 2018 erreicht.

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich auf den Seiten 49 f. des vorliegenden Berichts.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

### Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)

G05



Im Berichtsjahr 2018 erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 51,1% auf 320,2 Mio. EUR (2017: 211,9 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

#### Verwaltungsgebühren

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 175,3 Mio. EUR vereinnahmt (2017: 93,2 Mio. EUR). Das kräftige Plus von 88,1% gegenüber dem Vorjahreswert ist dabei im Wesentlichen auf die zusätzlichen Verwaltungsgebühren im Zuge der gestiegenen Assets under Management durch die erstmalige Einbeziehung von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen.

#### Transaktionsgebühren

Für die Abwicklung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren betragen im abgelaufenen Jahr 52,4 Mio. EUR (2017: 51,8 Mio. EUR; +1,2%). Dabei sind den Ankäufen 30,7 Mio. EUR (2017: 31,4 Mio. EUR; -2,3%) und den Verkäufen 21,7 Mio. EUR (2017: 20,3 Mio. EUR, +6,5%) zuzurechnen.

Die nur moderat gestiegenen Transaktionsgebühren erklären sich insbesondere durch teilweise abweichende Gebührenstrukturen der akquirierten Gesellschaften im Bereich der Transaktionsgebühren. Darüber hinaus werden Transaktionsgebühren größtenteils bereits generiert, sobald ein Immobilienan- oder -verkauf vertraglich vereinbart ist („signing“), ausgewählte Transaktionen des Geschäftsjahres 2018 werden jedoch erst bei Abschluss („closing“) im Geschäftsjahr 2019 – und somit zeitlich verschoben – zu entsprechenden Gebühreneinnahmen führen.

#### Leistungsabhängige Gebühren

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Entwicklung im Berichtsjahr erhöhten sich auch die leistungsabhängigen Gebühren deutlich um 38,2% auf 92,5 Mio. EUR (2017: 66,9 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (76,4 Mio. EUR; 2017: 45,4 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (12,4 Mio. EUR; 2017: 21,5 Mio. EUR) ausgewiesen. Darüber hinaus werden

3,8 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in die leistungsabhängigen Gebühren mit einbezogen.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)**

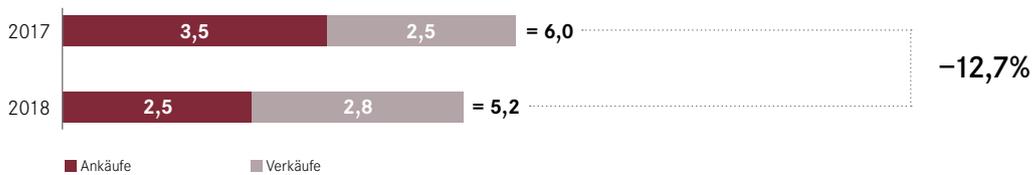
G06



Im Berichtsjahr 2018 generierte PATRIZIA 41,0 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands (Principal Investments) und aus Co-Investments, nach 41,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis resultiert einerseits aus der positiven Entwicklung von Co-Investments, die einen Beitrag von 18,1 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen leisteten (2017: 31,7 Mio. EUR). 2017 trugen die Verkäufe eines britischen Joint-Ventures mit Oaktree in Höhe von 10,5 Mio. EUR außerordentlich stark zu den Co-Investments bei. Andererseits steuerte der strategische und gewinnbringende Abbau von Principal Investments im Geschäftsjahr 2018 14,9 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen bei (2017: 10,0 Mio. EUR). Weitere 8,0 Mio. EUR (2017: 0,0 Mio. EUR) stammen aus realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Seite 40).

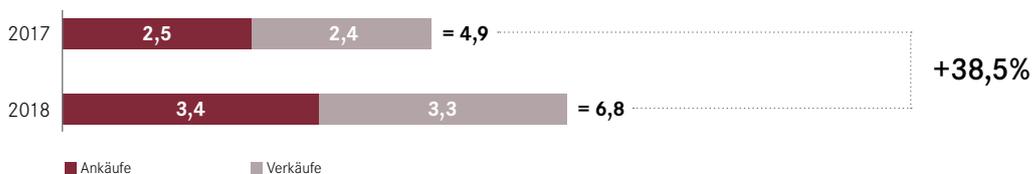
**Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)**

G07



**Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)**

G08



Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2018 erfolgten endgültig abgeschlossene Ankäufe von 2,5 Mrd. EUR (2018 signed: 3,4 Mrd. EUR; 2017 signed: 2,5 Mrd. EUR) und endgültig abgeschlossene Verkäufe von 2,8 Mrd. EUR (2018 signed: 3,3 Mrd. EUR, 2017 signed: 2,4 Mrd. EUR). In Summe reduzierte sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr insbesondere

aufgrund der geringeren endgültig abgeschlossenen Ankäufe um 12,7%. Der höhere Anteil an Verkäufen hat jedoch nicht zu einer Verringerung der Assets unter Management geführt. Insbesondere durch die Übernahme von zwei großen Asset Management-Mandaten für einen bestehenden asiatischen institutionellen Investor konnte das uns anvertraute Immobilienvermögen planmäßig weiter gesteigert werden.

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) in Höhe von 6,8 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2018 (2017: 4,9 Mrd. EUR; +38,5%) bestätigen sich allerdings die starken Deal-Sourcing-Fähigkeiten von PATRIZIA, von denen auch ihre globale Kundenbasis profitiert.

#### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)

G09



Im Berichtszeitraum wurden für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments 2,6 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, privaten und (semi-)professionellen Investoren für Investitionen im europäischen Immobilienmarkt eingesammelt, im Vergleich zu 2,0 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (+32,8%).

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

Auch im Geschäftsjahr 2018 war PATRIZIA wieder sehr erfolgreich auf den europäischen Immobilienmärkten aktiv. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Das **operative Ergebnis** konnte im Vergleich zum Vorjahr um 72,0% auf 141,4 Mio. EUR gesteigert werden (2017: 82,2 Mio. EUR). Nach einem erfolgreichen vierten Quartal 2018 übertraf das Ergebnis damit auch die zuletzt angehobene Gesamtjahresprognose von leicht über 140,0 Mio. EUR. Grund für diese positive Entwicklung ist vor allem die überplanmäßige Steigerung der leistungsabhängigen Gebühren auf 92,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2018. Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** betragen 320,2 Mio. EUR, was einer Steigerung von 51,1% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 211,9 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren erhöhten sich um 88,1% auf 175,3 Mio. EUR und die Transaktionsgebühren lagen mit 52,4 Mio. EUR um 1,2% über dem Vorjahreswert.

05

Mio. EUR	2018	2017	Veränderung
Verwaltungsgebühren	175,3	93,2	88,1%
Transaktionsgebühren	52,4	51,8	1,2%
Leistungsabhängige Gebühren	92,5	66,9	38,2%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>320,2</b>	<b>211,9</b>	<b>51,1%</b>

Die **Assets under Management** wurden hauptsächlich durch die Erstkonsolidierung von TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (31. März 2018) sowie dem weiteren organischen Wachstum beeinflusst. Zum 31. Dezember 2018 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR, nach 21,9 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag.

#### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 – erstmals seit dem Jahr 2007 – eine Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie, wahlweise in bar bzw. in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG ausgezahlt. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 405,3 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 21.197 TEUR sowie zur Übertragung von 96.213 eigenen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG im Gegenwert von 1.524 TEUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2017 in Höhe von 55,0 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 42%. Die Dividende wurde am 20. Juli 2018 ausbezahlt.

#### Akquisitionen

Meilenstein des Jahres 2018 war der Abschluss des erfolgreichen Integrationsprozesses der TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (23. März 2018). Seit September 2018 arbeiten alle Mitarbeiter unter der gemeinsamen Marke PATRIZIA. Diese Akquisitionen waren ein entscheidender Schritt auf PATRIZIAs Weg der führende globale Partner für pan-europäische Immobilien-Investments zu werden. Sie erweitern die Produktvielfalt für unsere institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren, verbessern den Zugang zum europäischen Immobilienmarkt durch die substanziell gestärkte europäische Plattform und erhöhten die Assets under Management auf inzwischen 41,0 Mrd. EUR.

### 2.3.2 Ertragslage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2018 war PATRIZIA sehr erfolgreich für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten tätig. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich durchgehend positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

#### Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS9) und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten. Im Geschäftsjahr 2018 gelang es PATRIZIA erneut, das operative Ergebnis signifikant zu steigern. Nach 82,2 Mio. EUR im Vorjahr erhöhte sich das operative Ergebnis in 2018 um 72,0% auf 141,4 Mio. EUR. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

## Herleitung Operatives Ergebnis – 12 Monate

06

TEUR	2018	2017	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>26,1%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software und Sachanlagen	-42.235	-8.681	386,5%
<b>EBIT</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>-9,8%</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-3.415	-4.232	-19,3%
Währungsergebnis	1.175	-2.747	-142,8%
<b>EBT</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>-4,8%</b>
Wertänderung Derivate	22	0	
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	36.677	4.939	642,6%
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.975	-6.748	-41,1%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	8.043	386	1.983,7%
Reorganisationsaufwand	22.318	2.330	857,9%
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-1.775	1.150	-254,3%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.757	0	-
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>141.373</b>	<b>82.185</b>	<b>72,0%</b>

<sup>1</sup> Insb. Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Gebühreneinnahmen, die sich mit dem Ausbau des Investment Management-Geschäfts zur Haupteinnahmequelle der PATRIZIA entwickelt haben. Die Erlöse aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen dagegen strategiekonform stetig zurück.

Die einzelnen Komponenten des operativen Ergebnisses werden nachfolgend entsprechend ihrer Reihenfolge in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert.

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## Umsatzerlöse und Ertragslage

07

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	350.628	249.574	40,5%
Gesamtleistung	343.740	227.651	51,0%
EBITDA	120.781	95.788	26,1%
EBIT	78.546	87.107	-9,8%
EBT	76.306	80.128	-4,8%
Operatives Ergebnis	141.373	82.185	72,0%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>-1,3%</b>

## Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2018 erzielte PATRIZIA eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum, von 249,6 Mio. EUR auf 350,6 Mio. EUR (+40,5%). Einhergehend mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen sowie der Erstkonsolidierung von TRIUVA und Rocspring erhöhten sich die Erlöse aus Management Services, welche den überwiegenden Teil der Umsatzerlöse ausmachen. Gleichzeitig sanken die Mieterlöse sowie die Umsatzerlöse aus Mietnebenkosten strategiekonform aufgrund des Abbaus des Eigenbestands an Immobilien (Principal Investments).

### Umsatzerlöse – 12 Monate

08

TEUR	2018	2017	Veränderung
Erlöse aus Management Services	294.565	180.915	62,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	49.556	56.680	-12,6%
Mieterlöse	3.713	7.773	-52,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.232	2.252	-45,3%
Sonstige	1.562	1.954	-20,1%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>350.628</b>	<b>249.574</b>	<b>40,5%</b>

Die **Erlöse aus Management Services** konnten im Berichtszeitraum erneut deutlich gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten sich die entsprechenden Erlöse um 62,8% von 180,9 Mio. EUR auf 294,6 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment GBW GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 320,2 Mio. EUR, was einer Steigerung von 51,1% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 211,9 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren profitierten am stärksten von der Integration von TRIUVA und Rocspring und erhöhten sich um 88,1% auf 175,3 Mio. EUR. Die Transaktionsgebühren lagen mit 52,4 Mio. EUR nur leicht über dem Vorjahreswert (+1,2%) und die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 92,5 Mio. EUR an (+38,2%).

Werden innerhalb der Gebühreneinnahmen die Erträge aus Beteiligungen separat ausgewiesen, ergibt sich folgendes Bild:

#### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt – 12 Monate

09

Mio. EUR	2018	2017	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	165,8	83,7	98,1%
Transaktionsgebühren	52,4	51,8	1,2%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne realisierte Beteiligungen aus IFRS 9)	76,4	45,4	68,1%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>294,6</b>	<b>180,9</b>	<b>62,8%</b>
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	9,5	9,5	0,0%
Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen)	12,4	21,5	-42,5%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	3,8	0,0	-
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>320,2</b>	<b>211,9</b>	<b>51,1%</b>

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** verringerten sich auf 49,6 Mio. EUR, nach 56,7 Mio. EUR im Vorjahr. In 2018 konnten insbesondere durch den gewinnbringenden Verkauf zweier unbebauter Grundstücke in Manchester (Plot 9 und 10 Manchester First Street) sowie die fortschreitende Privatisierung von Restbeständen in Deutschland hohe Verkaufserlöse erzielt werden. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 3,7 Mio. EUR, nach 7,8 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem strategischen Abbau eigener Mietobjekte (Principal Investments) sowie der Übertragung von nur temporär bilanzierten Immobilien in Publikumsfonds, die entsprechend zeitlich begrenzt Mieterlöse für PATRIZIA generieren.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 1,2 Mio. EUR (2017: 2,3 Mio. EUR).

**Sonstige** umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2018 reduzierte sich diese Position auf 1,6 Mio. EUR gegenüber 2,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

#### Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2018 konnte PATRIZIA die Gesamtleistung um 51,0% auf 343,7 Mio. EUR steigern, nach 227,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung – 12 Monate

10

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	350.628	249.574	40,5%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	828	691	19,8%
Bestandsveränderungen	-28.731	-39.909	-28,0%
Sonstige betriebliche Erträge	20.698	17.294	19,7%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	317	1	-
<b>Gesamtleistung</b>	<b>343.740</b>	<b>227.651</b>	<b>51,0%</b>

**Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Im Geschäftsjahr 2018 erlöste PATRIZA 0,8 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

**Bestandsveränderungen**

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Im Berichtsjahr 2018 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -28,7 Mio. EUR verbucht (2017: -39,9 Mio. EUR). Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 31,8 Mio. EUR (2017: 49,3 Mio. EUR; -35,4%). Bestands erhöhend wirkten sich Aktivierungen von 3,1 Mio. EUR aus (2017: 9,4 Mio. EUR; -67,0%), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Principal Investments zuzurechnen sind.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 20,7 Mio. EUR (2017: 17,3 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen entfallene Verpflichtungen in Höhe von 14,5 Mio. EUR.

**Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen**

Diese Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend jene Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden, die für die Platzierung in einem Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen sind.

## EBITDA

## Herleitung EBITDA – 12 Monate

11

TEUR	2018	2017	Veränderung
Gesamtleistung	343.740	227.651	51,0%
Materialaufwand	-11.699	-17.450	-33,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.679	-11.450	36,9%
Personalaufwand	-124.954	-87.071	43,5%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.975	6.748	-41,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-90.742	-82.228	10,4%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.059	0	-
Erträge aus Beteiligungen	28.042	49.315	-43,1%
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	11.852	13.353	-11,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-377	-750	-49,7%
<b>EBITDAR</b>	<b>143.099</b>	<b>98.118</b>	<b>45,8%</b>
Reorganisationsaufwand	-22.318	-2.330	857,9%
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>26,1%</b>

**Materialaufwand**

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 33,0% von 17,5 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR.

**Aufwand für bezogene Leistungen**

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position darüber hinaus Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Aufgrund der Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens bei den Labelfonds und der Umgliederung der Transaktionskosten erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen im Vergleich zum Vorjahr um 36,9%, von 11,5 Mio. EUR auf 15,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf die Transaktionskosten 2,0 Mio. EUR.

Die auf die Labelfonds entfallenden Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 19,8% auf 12,2 Mio. EUR (2017: 10,2 Mio. EUR). Demgegenüber stehen Managementeinnahmen für Labelfonds in Höhe von 15,7 Mio. EUR, die sich entsprechend des gestiegenen verwalteten Immobilienvermögens um 17,6% von 13,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum erhöhten.

## Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigt PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 804 Mitarbeiter. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert von 643 FTE (31. Dezember 2017) ist auf die Akquisitionen von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen. Die erhöhte Mitarbeiterzahl spiegelt sich wie folgt in den Personalaufwendungen wider:

### Personalaufwand – 12 Monate

12

TEUR	2018	2017	Veränderung
Fixgehälter	71.860	47.799	50,3%
Variable Gehälter	32.861	23.025	42,7%
Sozialabgaben	14.862	8.974	65,6%
Vertriebsprovisionen	2.124	2.446	-13,2%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	-628	1.175	-153,4%
Sonstige	3.875	3.652	6,1%
<b>Gesamt</b>	<b>124.954</b>	<b>87.071</b>	<b>43,5%</b>

<sup>1</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen im Vergütungsbericht unter Punkt 3.2

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2018 um 43,5% auf 125,0 Mio. EUR gestiegen (2017: 87,1 Mio. EUR). Angesichts der erhöhten Mitarbeiterzahl stiegen die Fixgehälter um 50,3% von 47,8 Mio. EUR auf 71,9 Mio. EUR. Auch die variablen Gehälter erhöhten sich auf 32,9 Mio. EUR (2017: 23,0 Mio. EUR; +42,7%). Aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung reduzierten sich die Vertriebsprovisionen von 2,4 Mio. EUR auf 2,1 Mio. EUR. Infolge der Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG verursachte die Bewertung der langfristigen variablen Vergütung im Berichtszeitraum einen Ertrag von 0,6 Mio. EUR, nach einem Aufwand von 1,2 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017. Die Position Sonstige enthält vor allem Sachbezüge. Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.

### Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2018 belaufen sich die Wertänderungen auf 4,0 Mio. EUR nach 6,7 Mio. EUR im Vorjahr. Die positive Marktwertänderung im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus der Einbeziehung von einem Baurecht, das im Laufe des Berichtszeitraumes beurkundet wurde.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich 2018 um 10,4% auf 90,7 Mio. EUR, nach 82,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

## Sonstige betriebliche Aufwendungen – 12 Monate

13

TEUR	2018	2017	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	19.498	34.314	-43,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	12.907	7.965	62,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	10.856	7.010	54,9%
Sonstige Steuern	10.466	494	2.018,6%
KfZ- und Reisekosten	6.642	5.209	27,5%
Werbekosten	5.188	5.675	-8,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.217	2.475	70,4%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.795	2.023	87,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	3.133	1.994	57,1%
Kosten für Management Services	847	1.390	-39,1%
Freistellungen-/Erstattungen	0	3.514	-100,0%
Sonstige	13.193	10.165	29,8%
<b>Gesamt</b>	<b>90.742</b>	<b>82.228</b>	<b>10,4%</b>

Die Position Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 19,5 Mio. EUR (2017: 34,3 Mio. EUR) beinhaltet nachlaufende Transaktionskosten im Zusammenhang mit den Unternehmenserwerben TRIUVA und Rocspring in Höhe von 1,9 Mio. EUR. Im Vorjahr lagen die Transaktionskosten mit 23,5 Mio. EUR noch deutlich höher und umfassten vor allem Kosten für nicht zustande gekommene Geschäfte (2017: 6,8 Mio. EUR). Vergleichbare Kosten gab es im Geschäftsjahr 2018 nicht.

Die Steigerungen in den meisten anderen Positionen sind im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung von TRIUVA und Rocspring zurückzuführen. Bei den Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten (Erhöhung um 70,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) schlägt sich zudem ein Führungskräfteentwicklungsprogramm nieder, welches zur Unterstützung des laufenden Integrationsprozesses von PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors), TRIUVA und Rocspring durchgeführt wurde.

Sonstige Steuern in Höhe von 10,5 Mio. EUR (2017: 0,5 Mio. EUR) beinhalten einmalige nachträgliche Vorsteuerzahlungen für mehrere vergangene Geschäftsjahre. Die Position Sonstige erhöhte sich um 29,8% von 10,2 Mio. EUR auf 13,2 Mio. EUR aufgrund erhöhter Luxemburger Vermögenssteuerzahlungen, die von der Anzahl der in Luxemburg verwalteten Fonds abhängig ist.

#### Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten

Diese Position beinhaltet den Wertminderungsaufwand für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von 0,5 Mio. EUR (2017: 0,9 Mio. EUR) und einen Wertminderungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,6 Mio. EUR (2017: -1,1 Mio. EUR). In Summe betragen die Wertminderungen nach IFRS 9 im Berichtsjahr 1,1 Mio. EUR (2017: -0,2 Mio. EUR). Im Vorjahr waren diese Werte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen/Erträgen enthalten.

### Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2018 Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 28,0 Mio. EUR (2017: 49,3 Mio. EUR; -43,1%). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die im Geschäftsjahr 2017 getätigten Verkäufe der britischen Co-Investments mit Oaktree zurückzuführen, die den Vorjahreswert in Höhe von 10,5 Mio. EUR positiv beeinflussten.

Für das Co-Investment GBW GmbH konnten 2018 Beteiligungserträge in Höhe von 25,1 Mio. EUR (2017: 30,2 Mio. EUR) vereinnahmt werden. Die auf den ersten Blick geringeren Beteiligungserträge aus diesem Co-Investment im Vergleich zum Vorjahr resultieren unter anderem aus einer Umgliederung in Folge der Erstanwendung des IFRS 9. Ein Teil der erfolgsabhängigen Gesellschaftervergütung (beispielsweise der vorgezogene Exit-Carry im Fall eines Anteilstausches der Investoren des Fonds) wird nunmehr unter dem operativen Ergebnis als „operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)“ in Höhe von 3,8 Mio. EUR und nicht mehr in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Co-Investments Harald (1,2 Mio. EUR; 2017: 0,9 Mio. EUR), Avimore, Plymouth und Winnersh (1,1 Mio. EUR; 2017: 14,5 Mio. EUR), Seneca (0,5 Mio. EUR; 2017: 0,5 Mio. EUR) sowie die Co-Investments von TRIUVA (0,3 Mio. EUR; 2017: 0,0 Mio. EUR) trugen ebenfalls zu den Erträgen aus Beteiligungen bei.

Das Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS beinhaltet, generierte 11,9 Mio. EUR (2017: 13,4 Mio. EUR). Der Vorjahreswert wurde unter anderem durch eine Aufwertung, resultierend aus der Entwicklung des Eigenkapitals, positiv beeinflusst. Die Erträge aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der GBW GmbH auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

### Beteiligungsergebnis – 12 Monate

14

TEUR	2018	2017	Veränderung
GBW GmbH	25.063	30.171	-16,9%
Harald-Portfolio	1.153	860	34,1%
Co-Investments in Großbritannien (Avimore, Plymouth und Winnersh)	1.065	14.530	-92,7%
Seneca	500	549	-8,9%
TRIUVA	255	0	-
Publikumsfondsgeschäft	6	750	-99,2%
PATRIZIA Projekt 150 GmbH	0	2.453	-100,0%
Sonstige	0	2	-100,0%
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>28.042</b>	<b>49.315</b>	<b>-43,1%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen</b>	<b>11.852</b>	<b>13.353</b>	<b>-11,2%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>39.894</b>	<b>62.668</b>	<b>-36,3%</b>

### Reorganisationsaufwand

Der Reorganisationsaufwand beläuft sich im Jahr 2018 auf 22,3 Mio. EUR und enthält Rückstellungszuführungen im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring (2017: 2,3 Mio. EUR).

## Konzernjahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA im Wesentlichen aufgrund gestiegener Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen sowie aufgrund von einmaligem Reorganisationsaufwand im Zusammenhang mit der Integration von TRIUVA und Rockspring von 58,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017 um 1,3% auf 58,1 Mio. EUR gesunken.

### Herleitung Konzernjahresüberschuss

15

TEUR	2018	2017	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>26,1%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-42.235	-8.681	386,5%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>-9,8%</b>
Finanzerträge	3.021	914	230,5%
Finanzaufwendungen	-6.436	-5.146	25,1%
Währungsergebnis	1.175	-2.747	-142,8%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.240</b>	<b>-6.979</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>-4,8%</b>
Ertragsteuern	-18.190	-21.230	-14,3%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>-1,3%</b>

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

### Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen erhöhten sich auf 42,2 Mio. EUR (2017: 8,7 Mio. EUR; +386,5%) und setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind unter Punkt 4.1.2 oder 6.11 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen von 36,7 Mio. EUR (2017: 5,0 Mio. EUR) sowie aus Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 5,6 Mio. EUR (2017: 3,7 Mio. EUR). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Konzernanhang detailliert beschrieben.

### Finanzergebnis

Die Finanzerträge erhöhten sich auf 3,0 Mio. EUR, nach 0,9 Mio. EUR im Vorjahr, und resultieren im Wesentlichen aus der Abzinsung von langfristigen Zahlungsverpflichtungen, Gesellschafterdarlehen an Gesellschaften im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 6,4 Mio. EUR gegenüber (2017: 5,1 Mio. EUR; +25,1%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und Zinsaufwendungen aus betrieblichen Steuern.

### Währungsergebnis

Zum 31. Dezember 2018 belief sich das Währungsergebnis auf 1,2 Mio. EUR (2017: -2,7 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -0,6 Mio. EUR (2017: -1,6 Mio. EUR) und aus unrealisierten Währungseffekten in Höhe von 1,8 Mio. EUR (2017: -1,2 Mio. EUR).

## Ertragsteuern

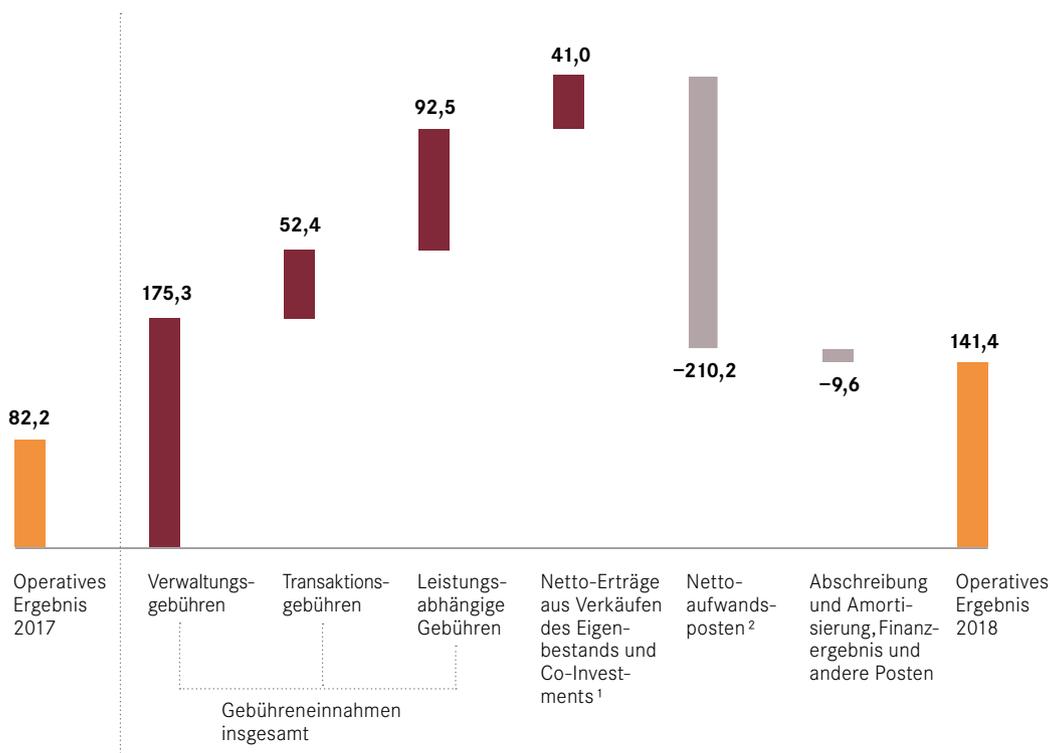
Im Geschäftsjahr 2018 betrug der Steueraufwand 18,2 Mio. EUR, nach 21,2 Mio. EUR im Vorjahr (-14,3%).

## Detaillierte Überleitung zum Operativen Ergebnis

Die folgenden Erläuterungen führen die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zurück.

### Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2018 (Mio. EUR)

G10



1 Inklusive 8,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

2 Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 20,7 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 175,3 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 165,8 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt darüber hinaus der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für ein Co-Investment in Höhe von 9,5 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 42).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 52,4 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 42 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie bei den Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 92,5 Mio. EUR zum Teil aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. Im Berichtsjahr 2018 war die Verteilung wie folgt: 76,4 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 12,4 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag, welcher in den „Erträgen

aus Beteiligungen“ enthalten ist. Darüber hinaus werden operativ realisierte Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 3,8 Mio. EUR berücksichtigt (siehe auch Seite 42).

Diese drei Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** von 320,2 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** in Höhe von 41,0 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 49,6 Mio. EUR (Seite 41) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von –28,7 Mio. EUR (Seite 78) und „Materialaufwand“ von –11,7 Mio. EUR (Seite 78); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,7 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 1,2 Mio. EUR (Seite 41) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,8 Mio. EUR (Seite 78). Schließlich werden auch „realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (netto) von 8,0 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen (Seite 40) – insgesamt 22,9 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 18,1 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen“ in Höhe von 11,9 Mio. EUR (Seite 78) und den verbleibenden 6,2 Mio. EUR „Erträge aus Beteiligungen“ (Seite 78).

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 210,2 Mio. EUR sind Personalkosten in Höhe von 125,0 Mio. EUR und die folgenden nicht personalbezogenen Betriebskosten und sonstigen Erträge in Höhe von insgesamt 85,2 Mio. EUR enthalten: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 90,7 Mio. EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von 15,7 Mio. EUR, „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von 1,1 Mio. EUR und „Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,4 Mio. EUR. Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 20,7 Mio. EUR, „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ von 0,3 Mio. EUR (alle Seite 78) und „Sonstigen“ Umsatzerlösen von 1,6 Mio. EUR (Seite 41) zusammen.

**„Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten“** in Höhe von –9,6 Mio. EUR setzen sich zusammen aus „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Software und Sachanlagen“ in Bezug auf Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von –5,6 Mio. Euro (Seite 145), „Finanzerträge“ von 3,0 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von –6,4 Mio. EUR (Seite 78). Das „Währungsergebnis“ (1,2 Mio. EUR) wird um den Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung (–1,8 Mio. EUR) bereinigt und somit in Höhe von –0,6 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen. Reorganisationsaufwendungen in Höhe von 22,3 Mio. EUR sowie Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwalterverträge) in Höhe von 36,7 Mio. EUR fließen ebenfalls in diese Position mit ein, werden jedoch neutralisiert (alle Seite 40).

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

16

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.778.446	1.252.394	42,0%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.143.106	754.701	51,5%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>64,3%</b>	<b>60,3%</b>	<b>4,0 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	330.598	382.675	-13,6%
+ Termingelder	208.000	197.000	5,6%
+ Wertpapiere	3.000	5.000	-40,0%
- Bankdarlehen	0	0	-
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-322.000	-6,8%
= Nettoliquidität (+)/Nettoverschuldung (-)	241.598	262.675	-8,0%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>77,3%</b>	<b>81,1%</b>	<b>-3,8 PP</b>

<sup>1</sup> Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Schulden, die vom Kassenbestand gedeckt sind)

PP = Prozentpunkte

#### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich insbesondere durch die Konsolidierung von TRIUVA und Rockspring im Berichtszeitraum auf 1,8 Mrd. EUR, nach 1,3 Mrd. EUR im Jahr 2017.

#### Eigenkapital

Durch die erstmalige Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 9 (Ansatz von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren zum beizulegenden Zeitwert) stieg das Eigenkapital einmalig um 297,3 Mio. EUR und im Zuge der Folgebewertung während des Geschäftsjahres 2018 um 49,5 Mio. EUR. Im Zuge des Erwerbs von Rockspring wurden als Teil der Gegenleistung eigene Aktien übertragen, welche gemeinsam mit weiteren Aktienübertragungen das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage in Summe um 25,7 Mio. EUR erhöhten. Des Weiteren führten die Dividendenausschüttung an die Aktionäre in Höhe von 21,2 Mio. EUR und der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Anteil des Konzernjahresüberschusses von 51,7 Mio. EUR in Summe zu einem Anstieg des Eigenkapitals (exkl. nicht-kontrollierender Gesellschafter) im Berichtszeitraum um 51,5% von 0,8 Mrd. EUR auf 1,1 Mrd. EUR. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen (Principal Investments) der PATRIZIA hat sich im Berichtszeitraum strategiekonform um 31,0% verringert, von 115,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf 79,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

17

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Vorräte	71.534	99.791	-28,3%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.308	15.979	-48,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>79.842</b>	<b>115.770</b>	<b>-31,0%</b>

Davon sind 71,5 Mio. EUR (2017: 99,8 Mio. EUR) den **Vorräten** zuzurechnen. In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär gehalten werden. Darüber hinaus entfallen 8,3 Mio. EUR (2017: 16,0 Mio. EUR) auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die ursprünglich mit dem Ziel einer längerfristigen Haltedauer und zur Erzielung von Mieteinnahmen gekauft wurden.

Eine Übersicht über sämtliche Beteiligungen, Assets under Management sowie die Darstellung des investierten Kapitals der PATRIZIA ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

### PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2018

18

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (fair value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungs- kosten) Mio. EUR	Beteiligungen in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>34.324,4</b>			
<b>Co-Investments</b>	<b>6.619,2</b>	<b>509,1</b>	<b>165,4</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.565,3</b>	<b>481,1</b>	<b>144,3</b>	
GBW GmbH	4.281,5	139,9 <sup>1</sup>	52,2	5,1
GBW Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren	–	248,7 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.283,8	70,9	70,9	10,1
Harald	–	21,5 <sup>1</sup>	21,1	5,1
Sonstige	–	0,1	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>1.051,7</b>	<b>26,0</b>	<b>19,3</b>	
Alliance	194,6	5,3 <sup>1</sup>	5,4	5,1
Seneca	192,4	5,9 <sup>1</sup>	4,9	5,1
PATRoffice	2,9	1,6 <sup>1</sup>	1,1	6,3
sono west	48,5	8,8	3,5	28,3
TRIUVA/IVG Logistik	383,3	3,7 <sup>1</sup>	3,6	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe	230,0	0,7 <sup>1</sup>	0,7	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	
Citruz Holdings LP (UK)	2,2	0,6 <sup>1</sup>	0,5	10,0
First Street Development LTD (UK)	–	1,4	1,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>79,6</b>	<b>79,8</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>	<b>–</b>	<b>347,3<sup>2</sup></b>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>41.023,2</b>	<b>936,2</b>		
Verfügbare Liquidität	–	506,9		–
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>41.023,2</b>	<b>1.443,1</b>		
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	–	300,0		–
Davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne Minderheiten)	–	1.143,1		

<sup>1</sup> Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

<sup>2</sup> Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 322,00 Mio. EUR auf 300,0 Mio. EUR. Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,50% p. a. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert. PATRIZIA hatte zum Jahresende keine kurzfristigen Bankdarlehen ausstehen, da das kurzfristige Schuldscheindarlehen in Höhe von 22,0 Mio. EUR am 30. Juni 2018 fristgerecht und vollständig getilgt wurde.

Gegenüber dem Jahresende 2017 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	22.000	-100,0%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>300.000</b>	<b>322.000</b>	<b>-6,8%</b>

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten wird auf Punkt 5.4 des Konzernanhangs verwiesen.

### Liquidität

Zum 31. Dezember 2018 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 506,9 Mio. EUR im Vergleich zu 576,2 Mio. EUR zum Jahresende 2017.

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bankguthaben und Kassenbestand	330.598	382.675
Termingelder	208.000	197.000
Wertpapiere	3.000	5.000
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>541.598</b>	<b>584.675</b>
- Regulatorische Reserve KVGs	-26.185	-8.383
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten TRIUVA	-8.466	0
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-61	-86
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>506.886</b>	<b>576.206</b>

Die kurzfristige Liquidität insgesamt beträgt 541,6 Mio. EUR (2017: 584,7 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Insgesamt 211,0 Mio. EUR sind in Wertpapieren und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Durch den Erwerb von TRIUVA und Rockspring sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten entstanden, von denen zum Stichtag 8,5 Mio. EUR noch nicht fällig waren. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 26,2 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar für PATRIZIA sind demzufolge liquide Mittel in Höhe von 506,9 Mio. EUR (Vorjahr: 576,2 Mio. EUR) frei verfügbar.

### Kapitalflussrechnung

Der Mittelabfluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 53,3 Mio. EUR, nach einem Mittelzufluss von 17,2 Mio. EUR in 2017.

Im Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (operativer Cashflow) ergibt sich aus der regulatorisch bedingten und temporären Einbeziehung der geschlossenen Investment-KGs der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH (Publikumsfondsgeschäft) eine gewisse Verzerrung. Der Ankauf von Objekten zur späteren Platzierung im Rahmen des Publikumsfondsgeschäfts mindert als Zugang von Vorräten den operativen Cashflow. Aus Konzernsicht werden diese Objekte als Vorräte bilanziert, da diese im Rahmen der Entkonsolidierung der geschlossenen Investment-KGs bei Beitritt der Anleger wieder abgehen. Die Finanzierung dieser Maßnahme ist im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erfasst. Bei Abgang der entsprechenden Gesellschaften aus dem Konzernkreis wird die Kapitalflussrechnung kaum mehr berührt.

Aufgrund der Aufteilung dieser Sachverhalte auf die verschiedenen Cashflow Positionen ergibt sich aus diesen – insgesamt Cash-neutralen Geschäftsvorfällen – eine Belastung des operativen Cashflows um 70.711 TEUR. Bereinigt man den Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit um diesen Effekt, hätte dieser im Geschäftsjahr 2018 keinen Mittelabfluss in Höhe von 53.347 TEUR sondern einen Mittelzufluss in Höhe von 17.365 TEUR ausgewiesen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Konzern zum Jahresende einen nicht unwesentlichen Teil der erbrachten und in 2018 erfolgswirksam vereinnahmten Gebühreneinnahmen (im Wesentlichen aus leistungsabhängigen Gebühren) als Forderung bilanziert hat. Diese Gebühreneinnahmen wirkten sich somit in 2018 positiv auf das Konzernergebnis aus, werden jedoch erst in 2019 (bei Bezahlung) den operativen Cashflow erhöhen.

Die **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelabfluss von 0,8 Mio. EUR (2017: Abfluss von 411,9 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch die Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren und die Umgliederung von Termingeldern mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten. Gegenläufig wirkten die verbleibenden Auszahlungen für TRIUVA und Rockspring.

Demgegenüber steht ein Mittelzufluss von 2,1 Mio. EUR aus der **Finanzierungstätigkeit**, nach 337,1 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit in 2017 zählten die Mittelzuflüsse aus dem Schuldscheindarlehen und einem kurzfristigen Bankdarlehen für einen Publikumsfonds sowie der Mittelabfluss infolge der Aktienrückkäufe.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf –52,1 Mio. EUR (2017: –57,5 Mio. EUR) und reduzierte den Finanzmittelfonds von 382,7 Mio. EUR Ende 2017 auf 330,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

### Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung

21

TEUR	2018	2017	Veränderung
Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-53.347	17.201	-410,1%
Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-779	-411.856	-99,8%
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.050	337.111	-99,4%
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-52.077	-57.544	-9,5%
Finanzmittelfonds zum 01.01.	382.675	440.219	-13,1%
Finanzmittelfonds zum 31.12.	330.598	382.675	-13,6%

### 2.3.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG (Holding)

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt.

Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen **Umsatz** in Höhe von 20,9 Mio. EUR (2017: 16,8 Mio. EUR; -24,2%), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergibt. Die Position **andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge** hat sich mit 11,3 Mio. EUR im Jahr 2018 wieder normalisiert, nachdem diese im Vorjahr aufgrund der Verschmelzung der Harald GmbH auf die PATRIZIA Immobilien AG außergewöhnlich hoch ausgefallen war (2017: 251,4 Mio. EUR).

Der **Materialaufwand** ist inzwischen bei nahezu 0,0 Mio. EUR angekommen. Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 10,6% auf 29,1 Mio. EUR (2017: 26,3 Mio. EUR). Dies ist im Wesentlichen auf Einmalzahlungen im Rahmen der Reorganisation zurückzuführen. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** erhöhten sich aufgrund der Aufwendungen für Reorganisation sowie Integration um 35,7% auf 50,4 Mio. EUR (2017: 37,1 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 126,0 Mio. EUR über dem des Vorjahres (2017: 96,8 Mio. EUR). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus Gewinnabführungen. Das **Zinsergebnis** fällt in 2018 mit -7,4 Mio. EUR weniger negativ aus als noch im Vorjahr (2017: -11,8 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie höhere Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Jahresüberschuss** der PATRIZIA Immobilien AG nach HGB von 58,0 Mio. EUR (2017: 270,4 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 430,1 Mio. EUR und unter Abzug der Verrechnung des Unterschiedsbetrags aus Erwerb eigener Aktien von 21,5 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn erhöhte sich von 405,3 Mio. EUR auf 466,6 Mio. EUR.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 5) verwiesen.

#### Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG

22

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Anlagevermögen	688.337	575.916
Umlaufvermögen	612.722	668.452
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.082	1.162
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.302.141</b>	<b>1.245.531</b>
Eigenkapital	741.495	677.599
Rückstellungen	35.415	53.697
Verbindlichkeiten	525.232	514.235
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.302.141</b>	<b>1.245.531</b>

## Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA Immobilien AG

23

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	20.872	16.805	24,2%
Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge	11.298	251.436	-95,5%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-10	0	-
Personalaufwand	-29.131	-26.350	10,6%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.373	-37.129	35,7%
Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	126.023	96.805	30,2%
Zinsergebnis	-7.438	-11.810	-37,0%
Steuern	-13.212	-19.353	-31,7%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>58.028</b>	<b>270.405</b>	<b>-78,5%</b>
Gewinnvortrag	430.108	181.017	137,6%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	-21.517	-46.091	-53,3%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>466.619</b>	<b>405.331</b>	<b>15,1%</b>

### 3 Weitere Angaben

#### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

Sämtliche Regelungen stehen im Einklang mit den Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

##### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476,00 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktientypen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2018 1.291.845 eigene Aktien.

##### Beschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

Jede Aktie gewährt eine Stimme, es existieren weder Beschränkungen der Stimmrechte noch hinsichtlich der Übertragung von Aktien (mit Ausnahme einzelner Aktien, die von der PATRIZIA Immobilien AG im Zusammenhang mit Unternehmenskäufen an Dritte mit der Auflage übertragen wurden, diese innerhalb einer gewissen Lock-up-Periode nicht zu veräußern). Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind dem Vorstand nicht bekannt. Aus den eigenen Aktien steht der Gesellschaft kein Stimmrecht zu.

##### Direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als zehn Prozent des Kapitals

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2018 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 51,71% an der Gesellschaft.

##### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

##### Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

### **Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

Bestellung und Abberufung des Vorstands regelt § 84 AktG und wird durch § 6 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179ff. 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 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. 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 auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 37.000.000,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). 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.

Außerdem wurde der Vorstand der Gesellschaft im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 1.000.000,00 EUR durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlage zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmer der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer verbundenen Unternehmen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/II). Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3a der Satzung.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Nennbetrag von bis zu 950.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 41.800.000,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechts- und Gewinnschuldverschreibungsbedingungen zu gewähren. Die Einzelheiten 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 Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2018 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 ausgezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen.

### 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, die wesentliche 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 Erreichung der Unternehmensziele sind die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der Aktie der PATRIZIA Immobilien AG in Relation zum Immobilienaktienindex DIMAX sowie die Cost Coverage Ratio, die eine Kennzahl für den Kostendeckungsgrad darstellt und deren Zielwert in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung festgelegt wird.

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

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

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Auszahlung im nächsten Geschäftsjahr 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 30 Tage 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 die Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100% erfüllt wurden, ergibt sich in etwa folgende Vergütungsstruktur für den Zeitwert bei Gewährung: Auf die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile entfallen bei den Herren Egger und Schmitt rund 36% der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 43% aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 21% zur Gesamtvergütung bei. Bei Herrn Bohn ergibt sich ein Verhältnis von 41%/39%/20%, bei Frau Kavanagh ergibt sich ein Verhältnis von 36%/43%/21%.

### **Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2018**

Die für das Geschäftsjahr 2018 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 5,4 Mio. EUR (2017: 4,5 Mio. EUR). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2018 sind für den Vorstand 71.247 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2022 zur Auszahlung kommen wird (für das Geschäftsjahr 2017 wurden zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 49.061 Performing Share Units zurückgestellt, auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und der Entwicklung des Aktienkurses der PATRIZIA Immobilien AG 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2017 insgesamt 47.330 Stück zugewiesen, Auszahlung 2021). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,4 Mio. EUR (2017: 4,0 Mio. EUR).

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 Wolfgang Egger, CEO

Eintritt: 21.08.2002

Bestellt bis: 30.06.2021

24

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	17 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>437</b>	<b>421</b>	<b>421</b>	<b>421</b>
Einmaliger Sign-On Bonus				
Einjährige variable Vergütung	546 <sup>2</sup>	650 <sup>3</sup>	0	750 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		325 <sup>3</sup>	0	375 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	273 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>1.256</b>	<b>1.396</b>	<b>421</b>	<b>1.546</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.268</b>	<b>1.408</b>	<b>433</b>	<b>1.558</b>

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

2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

#### Gewährte Zuwendungen Karim Bohn, CFO

Eintritt: 01.11.2015

Bestellt bis: 31.10.2023

25

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	360	420	420	420
Nebenleistungen	11 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>371</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>
Einmaliger Sign-On Bonus				
Einjährige variable Vergütung	382 <sup>2</sup>	520 <sup>3</sup>	0	600 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		260 <sup>3</sup>	0	300 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	191 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>944</b>	<b>1.212</b>	<b>432</b>	<b>1.332</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>956</b>	<b>1.224</b>	<b>444</b>	<b>1.344</b>

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

2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

### Gewährte Zuwendungen Klaus Schmitt, COO

Eintritt: 01.01.2006

Bestellt bis: 31.12.2020

26

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	21 <sup>1</sup>	23 <sup>1</sup>	23 <sup>1</sup>	23 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>441</b>	<b>443</b>	<b>443</b>	<b>443</b>
Einmaliger Sign-On Bonus				
Einjährige variable Vergütung	546 <sup>2</sup>	650 <sup>3</sup>	0	750 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		325 <sup>3</sup>	0	375 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	273 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>1.260</b>	<b>1.418</b>	<b>443</b>	<b>1.568</b>
Versorgungsaufwand	24	24	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.284</b>	<b>1.442</b>	<b>467</b>	<b>1.592</b>

- 1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen
- 2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren
- 3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)
- 4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

### Gewährte Zuwendungen Anne Kavanagh, CIO

Eintritt: 15.04.2017

Bestellt bis: 14.04.2020

27

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	281	395	395	395
Nebenleistungen	3 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>284</b>	<b>401</b>	<b>401</b>	<b>401</b>
Einmaliger Sign-On Bonus		496	496	496
Einjährige variable Vergütung	410 <sup>2</sup>	612 <sup>3</sup>	0	706 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		306 <sup>3</sup>	0	353 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	205 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>899</b>	<b>1.815</b>	<b>897</b>	<b>1.956</b>
Versorgungsaufwand	32	43	43	43
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>931</b>	<b>1.858</b>	<b>940</b>	<b>1.999</b>

- 1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen
- 2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren
- 3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)
- 4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

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

	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO		Anne Kavanagh, CIO	
Zufluss TEUR	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Festvergütung	420	420	360	420	420	420	281	395
Nebenleistungen <sup>1</sup>	17	1	11	12	21	23	3	6
<b>Summe</b>	<b>437</b>	<b>421</b>	<b>371</b>	<b>432</b>	<b>441</b>	<b>443</b>	<b>284</b>	<b>401</b>
Einmaliger Sign-On Bonus							496	
Einjährige variable Vergütung	530	546	391	382	476	546		410
Mehrjährige variable Vergütung								
Performing Share Units Tranche 2015–2017 <sup>2</sup>		415	-	-	-	357		
Performing Share Units Tranche 2014–2016 <sup>2</sup>					507			
<b>Summe</b>	<b>967</b>	<b>1.382</b>	<b>762</b>	<b>814</b>	<b>1.424</b>	<b>1.346</b>	<b>780</b>	<b>811</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24	32	43
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>979</b>	<b>1.394</b>	<b>774</b>	<b>826</b>	<b>1.448</b>	<b>1.370</b>	<b>812</b>	<b>854</b>

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

<sup>2</sup> 2018 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2015–2017 zum Durchschnittskurs von 19,90 EUR

### 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.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2018 folgende Bezüge gewährt:

### Feste Vergütung

EUR	2018	2017
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek	30.000	30.000
Gerhard Steck (bis 22.06.2017)	0	15.000
Uwe Reuter (ab 22.06.2017)	30.000	15.000
<b>Gesamt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

### 3.3 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat am 30. Januar 2019 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/) allgemein zugänglich gemacht.

### 3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 19. Dezember 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Diese Erklärung wurde anschließend den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/> dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

### 3.5 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 mit nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.2.

## 4 Entwicklung der Chancen und Risiken

### 4.1 Management der Chancen und Risiken

Ein konzernweites Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und intern sowie bei Bedarf extern kommuniziert werden.

Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken und deren direkte und indirekte finanzielle Folgen zu sammeln und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert 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 operativen Bereiche und von Corporate Reporting and Planning (CRP, ehemals Controlling) zusammensetzt.

Das Chancenmanagement findet parallel zum Risikomanagement statt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren potenzielle direkte und indirekte finanziellen Vorteile zu sammeln und so zu verfolgen und zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann.

Die Hauptchancen für die PATRIZIA liegen in der Erweiterung der bestehenden Produkt- und Kundenbasis sowie in der Erschließung von M&A-Möglichkeiten und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die Abteilungen Product Development und Capital Markets entwickeln neue Produkte und Strukturierungen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden durch das Executive Committee der PATRIZIA, die Abteilung Strategic Corporate M&A und den Vorstand erkannt und konsequent weiterverfolgt.

Im Jahr 2018, nach den Übernahmen von Sparinvest, TRIUVA und Rockspring, hat PATRIZIA ihre Struktur und ihr Betriebsmodell europaweit vereinheitlicht, wobei nun sämtliche Funktionen grenzüberschreitend und in enger Zusammenarbeit agieren. Dies führt zu einer stärkeren lokalen Präsenz. Das Risikomanagement in allen Tochtergesellschaften liegt in der Verantwortung der paneuropäischen Funktionen. Daher werden durch diese Funktionen die Ausrichtung und der zentrale Wissensaustausch sowie das Management von Risiken zusammengeführt und in der Arbeitsgruppe Risikomanagement besprochen.

Zur Stärkung der Organisation wurde eine neue Committee-Struktur eingerichtet, um den Informationsfluss in Bezug auf potenzielle Risiken und zukünftige Chancen zu gewährleisten und eine gemeinsame Ausrichtung sicherzustellen. Dadurch wird auch sichergestellt, dass alle wichtigen Parteien, darunter der Vorstand, informiert und einbezogen werden. Die wesentlichen Committees sind:

- Executive Committee
- Investment Committee
- Product Development & Fundraising Committee
- Fund Review Committee
- Technology & Innovation Committee
- Environmental, Social and Governance (ESG) Committee

Das Risikomanagement von Verwaltern alternativer Investmentfonds (AIFM) ist eine gesonderte gesetzliche Anforderung und wird bei allen beaufsichtigten Gesellschaften durchgeführt, um die formalen Erwartungen zu erfüllen und bewährte Praktiken im AIFM-Risikomanagement zu gewährleisten. Ökologische, soziale und Governance-Themen (ESG) sind ein weiteres Schlüsselement der allgemeinen Bewertung des Chancen- und Risikomanagements der PATRIZIA, und deren Bedeutung hat im vergangenen Jahr zugenommen. Einzelheiten dazu in Kapitel 1.5.

CRP berichtet monatlich über die Finanzzahlen des Konzerns. Die Berichterstattung hilft, mögliche negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und gegebenenfalls der möglichen Schadenshöhe auf Konzernebene bewertet. Daraus werden die notwendigen Maßnahmen zur Steuerung und gegebenenfalls Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Maßnahmen, z. B. Prozessänderungen und, wenn nötig, durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen abgeleitet. Die Analyse erstreckt sich in der Regel auf das Geschäftsjahr und damit den Budgetzeitraum der PATRIZIA, geht aber bei strategischen wesentlichen Risiken über diesen Zeitraum hinaus.

Das Risikomanagementsystem wird jährlich in einem internen Risikoaudit auf Effizienz und Wirksamkeit geprüft. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der sämtliche Risiken, operative Maßnahmen und Verantwortlichkeiten aufzeigt, die zuvor von den zuständigen Abteilungen geprüft wurden. Neben dem Vorstand werden auch die verantwortlichen Ansprechpartner der einzelnen Funktionen über die jeweiligen Ergebnisse der Risikobewertung unterrichtet. Gemäß § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer geprüft. Diese Risikoprüfung, eine Überprüfung der Chancen sowie ein allgemeiner Ausblick bilden die Grundlage für die nachfolgende Zusammenfassung, die von der zuständigen und verantwortlichen Funktion im Rahmen der Arbeitsgruppe Risikomanagement durchgeführt wird.

## 4.2 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Quartalsabschlüsse der Gesellschaft unrichtige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, gibt es bei der PATRIZIA ein internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung von Jahres- und Quartalsabschlüssen gemäß den aufsichtsrechtlichen und börsenrechtlichen Anforderungen. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit liefern. Die Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG unterzeichnen quartalsweise die Versicherung der gesetzlichen Vertreter. Sie bestätigen damit, dass die Rechnungslegungsstandards eingehalten wurden und dass die Zahlen die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellen. Ausgangspunkt des IKS ist die Planung, die auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Diese Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr das Budget für den gesamten Konzern vor. Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen werden überprüft und monatlich gemeldet. Für das laufende Geschäftsjahr werden regelmäßig Fortschreibungen erstellt, die auf tatsächlich erzielten Ergebnissen sowie erkannten Chancen und Risiken und noch ausstehenden Budgetwerten basieren.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle und -positionen in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen und deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips wird in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gewährleistet. Die Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegulungen, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben sind dokumentiert und archiviert.

Die Buchhaltung aller operativen Gesellschaften in Deutschland erfolgt zentral am Hauptsitz der PATRIZIA. Die Buchhaltung der im Ausland angesiedelten operativen Gesellschaften wird im Regelfall durch die Landesgesellschaft geführt. Basis der Buchhaltung sind konzern einheitliche Vorgaben innerhalb einer größtenteils auf SAP basierenden, zentralen EDV-Umgebung. Die Konsolidierung zum Konzernabschluss erfolgt gebündelt im Bereich Group Reporting & Consolidation. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellung klar definiert.

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

## 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

### 4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

**Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung:** Eine hohe Nachfrage prägt nach wie vor den europäischen Immobilien-Investmentmarkt, gestützt von günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen. An den von Investoren hauptsächlich favorisierten Top-Standorten haben der Angebotsmangel und die rasante Preisentwicklung bei vielen Immobilien zu einem Renditeniveau geführt, das für Investoren immer weniger attraktiv wird. Aus diesem Grund rückten B- und C-Standorte immer mehr in den Investitionsfokus, wo sich mittlerweile ein ähnliches Bild zeigt. Vor diesem Hintergrund werden Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der Marktbedingungen immer entscheidender, um in diesem Marktumfeld erfolgreich Fuß zu fassen und rentabel investieren zu können. Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Immobilienmärkte liegen nach wie vor in europa- und geopolitischen Ereignissen, wie beispielsweise dem BREXIT oder dem Erfolg europakritischer Bewegungen, wie in Italien. Global betrachtet entstehen Risiken

beispielsweise durch die unberechenbare und protektionistische Handelspolitik der USA, die zu einer Schwächung der Weltwirtschaft führen könnte, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Obwohl die EZB ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen Ende 2018 beendet hat, ist ein nur sehr langsamer Anstieg sowohl der Zinsen als auch der Rendite der Staatsanleihen das wahrscheinlichste Szenario für das laufende Jahr. Zudem kann die aktuelle Renditeprämie von Immobilien im Vergleich mit langfristigen Staatsanleihen einen Zinsanstieg im Bereich von ca. 100 Basispunkten sicherlich verkraften, ohne dass es zu starken Preiskorrekturen kommt. Wie sich die Normalisierung der Geldpolitik auswirken wird, lässt sich erst dann abschätzen, wenn deutlich wird, wann und wie schnell die EZB den Leitzins erhöht.

**Wohnimmobilienmarkt:** Von der grundsätzlich positiven Entwicklung der europäischen Wirtschaft profitierten vor allem die wirtschaftlich starken Ballungsräume, die weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichneten und in der Folge eine hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichneten. Die Bautätigkeit zeigte sich insgesamt als zu niedrig, um der hohen Nachfrage begegnen zu können. Dies führte zu steigenden Mieten, die allerdings in einigen Ländern zunehmend rechtlichen Restriktionen unterliegen. Das hohe institutionelle Interesse an Wohnimmobilien führte zu einer starken Verknappung der Produktverfügbarkeit und gleichzeitig zu steigenden Kaufpreisen. Dies macht sich, aufgrund der Verschiebung des Investorenfokus auf B- und C-Standorte, mittlerweile auch an diesen Standorten mit Renditekompressionen bemerkbar. Dennoch stehen Wohnimmobilien, aufgrund des Nachfrageüberhangs und einer attraktiven Renditeprämie gegenüber Staatsanleihen, weiterhin im Fokus institutioneller Investoren.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Büro:** Die Tatsache, dass das Wirtschaftswachstum in Europa 2018 leicht geringer ausfiel als in 2017, wirkte sich nicht auf die europäischen Büroimmobilienmärkte aus. Die Nachfrage nach Büroflächen stieg in 2018 erneut an. In Folge eines nur mäßigen Anstiegs der Fertigstellungen ging die Leerstandsquote zurück, und die Spitzenmieten stiegen an den meisten europäischen Märkten an. Die Nachfrage nach Büroimmobilien seitens institutioneller Investoren war in 2018 nach wie vor hoch, das Transaktionsvolumen ging jedoch, aufgrund eines geringen Produktangebotes, relativ zurück. Renditekompressionen wurden an vielen Märkten beobachtet, allerdings in geringerem Ausmaß als in den Jahren zuvor. Ein Zeichen dafür, dass die Talsohle bald erreicht sein könnte und die Spitzenrenditen mittelfristig wieder langsam ansteigen könnten. Im kommenden Jahr wird die Flächennachfrage weiterhin hoch bleiben. Dies dürfte zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten führen. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die hohe investorensseitige Nachfrage nach Büroimmobilien im kommenden Jahr abschwächt, wird auch 2019, in Abhängigkeit von der Produktverfügbarkeit, ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten sein.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Einzelhandel:** Der europäische Einzelhandel befindet sich im Wandel. Der Onlinehandel wächst rasant und absorbiert in zunehmendem Maße private Konsumausgaben. Dies hat vor allem Einfluss auf die Einzelhandelslagen jenseits der Innenstädte, in denen verstärkt Leerstände zu beobachten sind, doch auch in den innerstädtischen Nebenlagen macht sich dieser Trend bemerkbar. Einzelhändler werden in Bezug auf Anmietungen immer vorsichtiger und sind gefordert neue Ladenkonzepte, die dem Online-Trend gerecht werden, umzusetzen und suchen hauptsächlich nach Einzelhandelsflächen in Top-Lagen. So fokussiert sich das Interesse institutioneller Investoren einerseits auf sogenannte High-Street-Objekte, deren Verfügbarkeit sehr begrenzt ist, andererseits auf Einzelhandelsbereiche, die aktuell weniger stark e-commerce bedingten Veränderungen ausgesetzt sind wie bspw. der Lebensmitteleinzelhandel. Folglich ging das Transaktionsvolumen in 2018 gegenüber 2017 zurück. Die Spitzenmieten stagnierten vielerorts, da große Einzelhändler nicht mehr bereit sind, weitere Mieterhöhungen mit zu tragen und in Verhandlungen auf flexiblere Mietverträge abzielten. Die Spitzenrenditen gingen erneut leicht zurück. Auch in Zukunft wird High-Street das bestimmende Element des Einzelhandelsmarktes sein. Da es aber gerade in diesem Segment ein sehr limitiertes Produktangebot gibt, werden auch die Transaktionsvolumina begrenzt bleiben.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Logistik:** Der europäische Logistikmarkt war im Jahr 2018 von der grundsätzlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung und von hohen Einzelhandelsumsätzen geprägt, obwohl sich die europäische Wirtschaft im Jahresverlauf schwächer zeigte als noch ein Jahr zuvor. Insgesamt blieb auch die Flächennachfrage hinter dem Rekordjahr 2017 zurück, zeigte sich aber dennoch auf hohem Niveau und blieb über dem fünfjährigen Durchschnitt. Die Neubautätigkeit blieb hinter der Nachfrage zurück und wurde durch sogenannte Built-to-suit-Entwicklungen<sup>1</sup> dominiert. Der Einzelhandel und in stark zunehmendem Maße der Onlinehandel waren die Haupttreiber. Ein Indiz dafür, dass der Logistikmarkt immer mehr zu einem Derivat des Einzelhandels wird. Die Mieten stiegen im Jahresverlauf leicht an. Diese Entwicklung dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Dies zum Trotz, sanken die Spitzenrenditen im 3. Quartal 2018 zum ersten Mal unter die Marke von 5%, für die Zukunft sind weitere weniger dynamische Renditekompressionen zu erwarten.

#### 4.3.2 Betriebliche Risiken

**An- und Verkauf von Immobilien:** Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren internationale Investoren weiterhin verstärkt in den europäischen Immobilienmärkten. Damit bleibt es weiterhin sehr anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem sehr konkurrenzstarken Markt für unsere Kunden zu erwerben.

PATRIZIA ist es auch in diesem Marktumfeld gelungen, ihre Erfahrung und Marktkenntnisse dahingehend einzusetzen um für ihre Kunden attraktive Objekte und Portfolios zu akquirieren – teilweise durch die Direktansprache von Verkäufern und dem Umgehen von Konkurrenzsituationen – und in diesem Marktumfeld ihren Kunden durch gezielte Verkäufe Gewinnmitnahmen und Portfoliooptimierung zu ermöglichen.

Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der europäischen Plattformen der PATRIZIA – unter anderem durch die Ende 2017 bekannt gegebenen Akquisitionen – ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch nicht nur europaweit, sondern verstärkt auch international als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments gesehen.

Trotz des aktuell vorherrschenden Verkäufermarktes besteht das Risiko, dass der Verkauf von Immobilien, auch von Eigenbeständen, nicht zu dem vorgesehenen Preis realisiert werden kann.

**Mitarbeiter:** Die Fähigkeiten und die Motivation der PATRIZIA Mitarbeiter sind für den Erfolg der Gesellschaft wesentlich. Mit ihren Mitarbeitern gewinnt sie das Vertrauen ihrer Kunden, Mieter, finanzierenden Banken, Geschäftspartner und Aktionäre und schafft so nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Ziel der Gesellschaft ist es, qualifizierte Kräfte langfristig an den Konzern zu binden. Über Personalentwicklungsmaßnahmen, Stellvertreterregelungen und eine frühzeitige Nachfolgeplanung wird versucht, das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und Führungspositionen intern zu besetzen. In einem angespannten Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, ist darüber hinaus auch maßgebend für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA.

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Punkt 1.5.3.

<sup>1</sup> Projektentwicklungen die in enger Absprache mit dem zukünftigen Nutzer erstellt werden, damit dieser seine Geschäftstätigkeit bestmöglich in den neu erstellten Flächen nachgehen kann

**IT-Sicherheit:** Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe im Unternehmen stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb der IT-Systeme hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden seit dem Geschäftsjahr 2015 beinahe alle Systeme redundant in zwei physisch getrennten Rechenzentren betrieben. Darüber hinaus werden auch die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) parallel und gespiegelt betrieben. Beide Maßnahmen gewährleisten im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise der Betrieb einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie weitere ergänzende Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware (Schadprogramme - insbesondere Erpressungssoftware). Regelmäßige Informationsaktivitäten zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (bspw. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud) runden die systemseitigen Sicherheitsvorkehrungen ab. Um dem technischen Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die Verwendung sicherer Zugangskennworte und deren regelmäßige Änderung. Einen weiteren Baustein des Sicherheitskonzeptes stellt die Zwei-Faktor-Authentifizierung bei der Remote-Einwahl dar – besonders angesichts der zunehmenden mobilen Nutzung der Infrastruktur.

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA als Konzern ist die Fremdkapitalfinanzierung aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Der Restbestand an verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) ist nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Das Risiko, dass der PATRIZIA bei eventuell neuen Principal Investments – in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds – Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit sehr gering. Im Mai 2017 nahm die PATRIZIA ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR über den Kapitalmarkt auf. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Emission mehrfach überzeichnet. Zusammen mit erheblichen bestehenden liquiden Mitteln ist die PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch mögliche Principal Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Im Rahmen der Funds under Management übernimmt die PATRIZIA die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

**Kreditbedingungen:** In dem bestehenden Schuldscheindarlehen sind unterschiedliche Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung laufend überwacht wird. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der Funds under Management sind teilweise Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls laufend überwacht wird. Unmittelbare Auswirkungen auf die PATRIZIA aus diesen Kennzahlen ergeben sich hieraus aber nicht.

**Zinsrisiken:** Das Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR enthält drei Tranchen über zusammen 66 Mio. EUR, die variabel auf Basis 3 Monats Euribor verzinst werden und keine Vereinbarung über eine Zinssicherung enthalten. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Weitere Zinsänderungsrisiken bestehen für die PATRIZIA Immobilien AG nicht, da keine Bankdarlehen mehr bestehen und die restlichen Tranchen des Schuldscheindarlehens in Höhe von 234 Mio. EUR mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2018 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 330,6 Mio. EUR sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 211,0 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwartet PATRIZIA weitere Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe von Restbeständen der Principal Investments freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die konzernweite Liquidität. 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 des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden, Finnland, Polen und Großbritannien, die sowohl Investment-Management-Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit 216,0 Mio. EUR in fremder Währung 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 diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

**Rechtliche Risiken:** PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Gravierende Rechtsrisiken, die für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich wären, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

**Bilanzierungsrisiken:** Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden sind Ermessenentscheidungen zu treffen, die die Beträge im Abschluss erheblich beeinflussen können. Die auf Basis der getroffenen Ermessensentscheidungen angewandten Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind in den Abschnitten 1 bis 3 des Konzernanhangs dargestellt.

Gerade bei der Bewertung der von der PATRIZIA gehaltenen Beteiligungen ergeben sich unter Anwendung des IFRS 9 auf Basis verschiedener Ermessungsentscheidungen unterschiedliche Werte der beizulegenden Zeitwerte, die im Konzernabschluss zu bilanzieren sind. Die Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an der GBW Gruppe (seit 2019 unter DAWONIA firmierend) wurde in einem derzeit laufenden Enforcement-Verfahren der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V. (DPR) besprochen und problematisiert. Dieses Verfahren betrifft den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und befasst sich im Wesentlichen mit der Bewertung von Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Das Verfahren wird seit Ende Januar 2019 auf Ebene der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geführt. Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 9 wurden die bestehende Kapitalbeteiligung in Höhe von 5,1% und die Beteiligung über ein Carry Vehikel hinsichtlich der geplanten Vereinnahmung von zusätzlichen Beteiligungserträgen aus einer potentiellen Veräußerung der Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet unter Berücksichtigung des per heute errechenbaren zusätzlichen Beteiligungsertrags. Dabei hat sich ein Neubewertungseffekt im Eigenkapital von insgesamt 291,9 Mio. EUR ergeben.

Die Neubewertung wurde – unter Berücksichtigung latenter Steuern – direkt erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die DPR vertritt in ihren Ausführungen die Auffassung, den auf den Carry entfallenden Neubewertungseffekt nicht als Bewertungsergebnis aus einer Beteiligung im bilanziellen Sinne einzustufen, sondern als erfolgsabhängige Vergütung nach IFRS 15. Sollte die DPR mit ihrer Auffassung durchdringen, würde sich das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2018 (erfolgsneutral) um 248,7 Mio. EUR verringern. Der zusätzliche Beteiligungsertrag wäre dann in dem Jahr der tatsächlichen Vereinnahmung erfolgswirksam zu bilanzieren. Da PATRIZIA die bisher angewandte Methodik weiterhin für sachgerecht hält und das Enforcement-Verfahren nicht abgeschlossen ist, wurde die bisher angewandte Vorgehensweise im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 beibehalten.

Aus dem laufenden Enforcement-Verfahren für das Geschäftsjahr 2016 könnte sich – wenn sich die DPR durchsetzt und auch die BaFin dieser Meinung folgt, eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals für 2016 um rund 75,0 Mio. EUR ergeben. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 9 wurde dieser Effekt aber bereits in 2018 erfasst.

#### 4.3.3 Partnerchancen und -risiken

**Funds under Management:** In Verbindung mit den von PATRIZIA aufgelegten Fondsstrukturen bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom Wert des verwalteten Immobilienvermögens, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite der Fonds abhängen. Negativ können diese Einnahmen durch die Wertminderung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein verringertes Transaktionsvolumen beeinflusst werden. PATRIZIA bedient jedoch eine Vielzahl verschiedener Fonds und kann auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte im In- und Ausland zugreifen. Da die in den Fonds gehaltenen Objekte mit entsprechendem Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist aktuell nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko einer Reduktion von geplanten Ausschüttungen an die Anleger ist derzeit als sehr gering einzuschätzen. Vielmehr sieht die Gesellschaft die Chance, durch die Fonds-Performance und die Reputation der PATRIZIA weitere Neukunden zu gewinnen und das Fondsgeschäft ausweiten zu können. Weitere Chancen ergeben sich durch die Platzierung von Publikumsfonds, ein Geschäftsmodell, das operativ Anfang 2016 etabliert wurde und mittlerweile erfolgreich zehn Immobilienfonds mit europaweiten Objekten auf den Markt gebracht hat.

PATRIZIA ist als Investmentmanager auch für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Dienstleistungen könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2019 wird von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit schlechtesten falls geringfügigen finanziellen Auswirkungen ausgegangen. Konzernweit besteht wie oben beschrieben eine Chance durch die vorteilhaften Marktbedingungen, die auch mehrfache Performance Fees in den letzten Jahren ausgelöst haben. Nichtsdestotrotz bereitet sich PATRIZIA als Konzern in ihrem Geschäftsmodell vorsorglich auf potentiell abnehmendes Wachstum vor und damit das potenzielle Eintreffen von den oben erwähnten negativen Einflüssen.

**Funds under Management | Co-Investments:** Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit bis zu 10% des Fondskapitals mit eigenem Geld. Die Gewinnung von Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu akquirieren, stellt in der Regel keinen limitierenden Faktor dar. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen wird nicht als Risiko gewertet. Die Hürde liegt derzeit eher, wie unter „An- und Verkauf von Immobilien“ bereits beschrieben, in der Akquisition passender Immobilien, die den Kriterien der PATRIZIA und der Kunden entsprechen.

**Einwerben von Eigenkapital:** Aufgrund der hohen Liquiditätsverfügbarkeit auf Investorensseite, verbunden mit einem Anlagedruck und wenig Alternativen zu Immobilien-Investments, sieht PATRIZIA das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder grundsätzliche Probleme bei der Neuakquise nicht. Es ist aber zu beobachten, dass auf Grund der Attraktivität von Immobilien-Investments vermehrt neue Mitbewerber auf den Markt drängen. Diese Einschätzung basiert auf der derzeitigen Marktsituation und muss im Falle einer Änderung der Marktbedingungen neu bewertet werden. Mit der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von großen internationalen institutionellen Kunden, was potentiell einen Druck auf die Margen der Gesellschaft ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch die Vertriebsstrategie, neben der Ansprache weiterer, insbesondere internationaler institutioneller Investoren auch zunehmend private Investoren in Deutschland mit Publikumsfonds anzusprechen. Inzwischen investieren mehr als 350 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Kunden sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert. Durch den Zukauf der Gesellschaften Sparinvest (jetzt PATRIZIA Multi Managers), TRIUVA und Rockspring hat PATRIZIA die Investorenbasis deutlich erweitert. Die erhöhte Diversifikation ermöglicht PATRIZIA eine weitere Reduzierung von Vertriebsrisiken und Margendruck. Auch die Erweiterung der Produktpalette durch sogenannte „discretionary funds“ erhöht die Vertriebschancen und eröffnet PATRIZIA weitere Möglichkeiten der Kundengewinnung.

## 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Auch 2018 hat PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – soweit dies für alle bekannten Risiken relevant erschien – angehoben oder gesenkt. Darüber hinaus werden die zu bewältigenden Risiken identifiziert und gesteuert. Die meisten potenziellen Risiken, denen PATRIZIA ausgesetzt ist, sind jedoch weder vorhersehbar noch etwas, das im Vorfeld proaktiv gemildert werden kann, z. B. sich ändernde Marktbedingungen, das politische Umfeld (wie zum Beispiel BREXIT) usw. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Arbeitsgruppe Risikomanagement alle operativen Bereiche überprüft und steuert sowie den laufenden Wissensaustausch innerhalb des Konzerns fördert, um ein frühzeitiges Bewusstsein für potenzielle Risiken zu schaffen und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis der verfügbaren Erkenntnisse und unserer mittelfristigen Planung für die wesentlichen Investments liegen derzeit keine Hinweise auf entscheidende Risiken vor, die die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand von PATRIZIA einzeln und des PATRIZIA Konzerns gefährden könnten.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:** Im Jahr 2019 wird sich die Wirtschaft in der Eurozone weiterhin robust zeigen, auch wenn das BIP-Wachstum mit voraussichtlich 1,9% leicht unter dem in 2018 liegen wird. Obwohl die EZB ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen Ende 2018 beendet hat, ist ein nur sehr langsamer Anstieg sowohl der Zinsen als auch der Staatsanleihen das wahrscheinlichste Szenario für das laufende Jahr. Die Inflation sollte sich wie schon im Jahr 2018 in etwa um die Marke von 1,8% bewegen. Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Immobilienmärkte liegen nach wie vor in europa- und geopolitischen Ereignissen, wie beispielsweise dem BREXIT. Global betrachtet können Risiken u. a. durch die unberechenbare und protektionistische Handelspolitik der USA entstehen, die zu einer Schwächung der Weltwirtschaft führen könnte, mit Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

**Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt:** Die europäischen Immobilienmärkte werden sich voraussichtlich auch im Jahr 2019 positiv entwickeln. Die Nachfrage nach europäischen Immobilienanlagen seitens institutioneller Investoren wird weiterhin hoch bleiben, so dass B- und C-Standorte verstärkt im Fokus der Anleger liegen dürften, obwohl sich auch hier der Mangel an Anlageprodukten immer mehr bemerkbar macht. Somit dürfte das zu geringe Produktangebot auch in 2019 eine der größten Herausforderungen sein und zu weiterer, wenn auch nur leichter, Renditekompressionen führen.

Quelle: PATRIZIA, Reuters, PMA

### 5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2019

#### Konzern allgemein

Die Gesellschaft geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2019 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung, einen Anstieg der Assets under Management und damit eine weitere Steigerung und Verstetigung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management.

Bei den **Assets under Management** wird eine organische Steigerung zwischen 3,0 und 4,0 Mrd. EUR für das Geschäftsjahr 2019 erwartet. Insgesamt erwartet die Gesellschaft eine Steigerung der Assets under Management auf 44,0 bis 45,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2019.

PATRIZIA erwartet in 2019 ein **operatives Ergebnis** in Höhe von 120,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR, nach 141,4 Mio. EUR in 2018. Nach dem außergewöhnlich stark positiven Einfluss von leistungsabhängigen Gebühren auf das operative Ergebnis 2018 erwartet PATRIZIA für 2019 eine normalisierte Höhe der leistungsabhängigen Gebühren. Die Prognose des operativen Ergebnisses für 2019 impliziert daher weiteres Wachstum der wiederkehrenden Erträge, insbesondere in Form von Verwaltungs- und Transaktionsgebühren, im Vergleich zum Vorjahr.

### Zusammenfassung der Prognosen

30

TEUR	Letzte Prognose 2018	<b>Ist-Wert 2018</b>	Prognose 2019
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 2,0 – 3,0 Mrd. EUR	<b>Wachstum von 2,3 Mrd. EUR</b>	Wachstum zwischen 3,0 – 4,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	Leicht über 140,0 Mio. EUR	<b>141,4 Mio. EUR</b>	zwischen 120,0 – 130,0 Mio. EUR

### Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

Für das Jahr 2019 wird ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 und 130,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten **operativen Ergebnisses** erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfoliomanagement Dienstleistungen zwischen 180,0 Mio. EUR und 185,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2019 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2019 und rechnet mit **transaktionsabhängigen Gebühren** zwischen 55,0 und 65,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 8,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2019 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 72,0 Mio. EUR bis 80,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 307,0 Mio. EUR bis 330,0 Mio. EUR. Zusätzlich werden **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** von etwa 30,0 Mio. EUR erwartet.

**Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 207,0 Mio. EUR und 222,0 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2018 wird somit eine nochmalige Verbesserung der operativen Kosten im Verhältnis zu den durchschnittlichen Assets under Management in einer Bandbreite von 0,48% – 0,53% in 2019 erwartet.

Im Laufe des Jahres wird einhergehend mit der operativen Entwicklung diese Prognose konkretisiert.

### 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft in 2019. PATRIZIA erwartet aber auch in 2019 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

### 5.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 466,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 48%. Zukünftig sollen die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG bilden.

### 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2019

#### **PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2019 positiv**

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 haben bestätigt, dass die Übernahmen von PATRIZIA Multi Managers, TRIUVA und Rockspring eine substantielle Verbesserung der Marktpositionierung, eine weitere Internationalisierung ihres Geschäfts und eine deutliche Erhöhung der stabilen und nachhaltigen Erträge aus der Betreuung von Immobilien für PATRIZIA gebracht haben. Auf Basis des erwartet weiterhin positiven Marktumfelds und des geplanten organischen Wachstums der deutlich gestärkten Plattform erwartet PATRIZIA eine weitere Steigerung der wiederkehrenden Erträge zum Vorjahr und ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 Mio. EUR und 130,0 Mio. EUR.

Der Ausblick für 2019 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 19. März 2019

Ihr PATRIZIA Vorstand



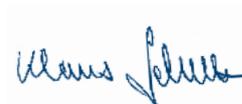
**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Anne Kavanagh**  
CIO



**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.

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**86150 Augsburg**

**Bilanz zum 31.12.2018**

<b>Aktiva</b>	31.12.2018	31.12.2017	<b>Passiva</b>	31.12.2018	31.12.2017
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		
1. selbst geschaffene Software	1.738.053,12	1.512.125,91	1. Gezeichnetes Kapital	92.351.476,00	92.351.476,00
2. entgeltlich erworbene Lizenzen	8.028.327,73	8.664.232,83	2. Eigene Anteile	-1.291.845,00	-2.796.417,00
3. geleistete Anzahlungen	30.415,00	212.249,40	Ausgegebenes Kapital	91.059.631,00	89.555.059,00
	<u>9.796.795,85</u>	<u>10.388.608,14</u>	(bedingtes Kapital € 41.800.000,00; Vj. € 41.800.000,00)		
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>II. Kapitalrücklage</b>	183.311.440,70	182.208.286,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.875.956,36	2.789.546,32	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
<b>III. Finanzanlagen</b>			Gesetzliche Rücklage	505.000,00	505.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	582.476.628,45	460.270.415,86	<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>466.618.543,91</u>	<u>405.330.744,49</u>
2. Beteiligungen	82.462.243,34	94.536.347,47		<u>741.494.615,61</u>	<u>677.599.090,00</u>
3. Sonstige Ausleihungen	10.725.162,31	7.931.562,31			
	<u>675.664.034,10</u>	<u>562.738.325,64</u>			
	688.336.786,31	575.916.480,10			
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			1. Steuerrückstellungen	9.286.946,00	21.503.215,52
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.046.786,15	75.093,85	2. Sonstige Rückstellungen	26.128.036,05	32.193.971,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	225.266.445,70	198.675.238,53		<u>35.414.982,05</u>	<u>53.697.187,49</u>
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	630.739,75	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.569.258,26	4.946.112,66	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8,34	4.610,87
	<u>234.882.490,11</u>	<u>204.327.184,79</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	334.881,05	648.477,35
<b>II. Wertpapiere</b>			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	209.954.054,89	179.142.349,88
Sonstige Wertpapiere	3.000.000,00	5.000.000,00	4. Sonstige Verbindlichkeiten	314.942.673,46	334.439.572,31
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	374.839.439,18	459.125.241,37	davon aus Steuern € 10.839.723,82 (Vj. € 3.183.452,36)		
	<u>612.721.929,29</u>	<u>668.452.426,16</u>	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 217,66 (Vj. € 5.316,05)		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.082.499,80	1.162.381,64		<u>525.231.617,74</u>	<u>514.235.010,41</u>
	<u>1.302.141.215,40</u>	<u>1.245.531.287,90</u>		<u>1.302.141.215,40</u>	<u>1.245.531.287,90</u>

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**86150 Augsburg**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	2018	2017
	€	€
1. Umsatzerlöse	20.872.035,21	16.805.137,34
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	543.529,00	472.882,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	10.754.309,87	250.963.540,22
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.407,14	-17,59
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-26.488.248,79	-23.706.997,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.642.871,30	-2.642.702,55
davon für Altersversorgung € 186.733,29 (Vj. € 144.868,43)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.287.451,46	-3.315.429,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.085.820,86	-33.813.756,41
8. Erträge aus Beteiligungen	20.539.811,93	20.238.053,66
davon aus verbundenen Unternehmen € 10.076.717,41 (Vj. € 3.176.444,94)		
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vj. € 0,00)	0,00	121,50
10. Erträge aus Gewinnabführungen	107.835.405,19	76.757.297,38
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.918.531,35	3.788.268,00
davon aus verbundenen Unternehmen € 7.100.593,85 (Vj. € 3.239.057,94)		
davon Erträge aus der Abzinsung € 1.494.713,62 (Vj. € 0,00)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.356.469,30	-15.597.966,53
davon an verbundene Unternehmen € 10.793.605,78 (Vj. € 11.549.833,72)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 18.678,15 (Vj. € 21.344,78)		
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-2.352.078,50	-190.470,63
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.253.512,49	-19.357.029,14
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>61.986.762,71</b>	<b>270.400.930,32</b>
16. Sonstige Steuern	-3.958.903,53	4.014,62
<b>17. Jahresüberschuss</b>	<b>58.027.859,18</b>	<b>270.404.944,94</b>
18. Gewinnvortrag	430.107.626,27	181.016.689,28
19. Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile	-21.516.941,54	-46.090.889,73
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>466.618.543,91</b>	<b>405.330.744,49</b>

## ANHANG

### für das Geschäftsjahr 2018

#### A. Pflichtangaben nach § 264 Abs. 1a HGB

Gesellschaft:	PATRIZIA Immobilien AG
Sitz:	Augsburg
Registergericht:	Amtsgericht Augsburg
Handelsregisternummer:	HRB 19478

#### B. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuchs sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 3 HGB).

#### C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung angesetzt. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die linear erfolgenden Abschreibungen berücksichtigen die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Dauernde Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert berücksichtigt.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten oder - bei voraussichtlich dauernder Wertminderung - mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der PATRIZIA Immobilien AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organgesellschaften bestehen. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der PATRIZIA Immobilien AG von aktuell 30,83 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Ein sich gegebenenfalls ergebender Überhang an aktiven latenten Steuern würde nicht ausgewiesen, da vom Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB grundsätzlich kein Gebrauch gemacht wird.

Die aktiven Abgrenzungen entsprechen den zeitanteilig vorgeleisteten Beträgen.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahren abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten setzen wir mit dem Erfüllungsbetrag an.

Die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden, die auf fremde Währung lauten, erfolgt entsprechend § 256a HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die Erlösrealisation erfolgt grundsätzlich nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung. Im Übrigen werden die Erträge und Aufwendungen periodengerecht abgegrenzt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

## **D. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz**

### **D. 1 Anlagevermögen**

Die Aufgliederung der in der Bilanz ausgewiesenen Anlagepositionen und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr sind im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB beinhaltet zum 31.12.2018 die aktivierte selbst geschaffene Software in Höhe von TEUR 1.738 (Vorjahr: TEUR 1.512). Der Gesamtbetrag der Forschungs- und Entwicklungskosten beträgt im Jahr 2018 TEUR 579 (Vorjahr: TEUR 1.044). Darin enthalten sind Entwicklungskosten in Höhe von TEUR 544 (Vorjahr: TEUR 473), die unter der Position selbst geschaffene Software aktiviert wurden.

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11 und 11a und 11b HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2018 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die sonstigen Ausleihungen in Höhe von TEUR 10.725 (Vorjahr: TEUR 7.932) bestehen ausschließlich aus einem verzinslichen Wandeldarlehen, dessen Rückzahlung durch Übernahme neuer Geschäftsanteile erfolgen soll. Die Restlaufzeit beträgt unter einem Jahr mit Prolongationsmöglichkeit.

#### D. 2 Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 225.266 (Vorjahr: TEUR 198.675) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen und enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 922 (Vorjahr: TEUR 217). Diese Forderungen, die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 631), haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### D. 3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 8.569 (Vorjahr: TEUR 4.946) bestehen im Wesentlichen aus Steuerüberzahlungen TEUR 4.576 (Vorjahr: TEUR 1.172), Forderungen aus Treuhandvermögen TEUR 1.724 (Vorjahr: TEUR 0) und Darlehensforderungen TEUR 1.126 (Vorjahr: TEUR 543). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

#### D. 4 Sonstige Wertpapiere

Die Wertpapiere sind zu einem Kurs von 100 % ausgegeben worden.

## D. 5 Eigenkapital

### D.5.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Aktienrückkäufe sowie des Aktienverkaufs zum Bilanzstichtag TEUR 91.060 (Vorjahr: TEUR 89.555) und ist in 91.059.631 (Vorjahr: 89.555.059) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. 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 auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 37.000.000 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Gleichzeitig wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 1.000.000 Euro zum 15. Juni 2021 gegen Bareinlagen zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmer der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer verbundenen Unternehmen zu erhöhen. (Genehmigtes Kapital 2016/II).

Ferner wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 38.000.000 EUR durch Ausgabe von bis zu 38.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Aufgrund der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich das bedingte Kapital 2017 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital auf nunmehr 41.800.000 EUR 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 16. Juni 2016 bis zum 15. Juni 2021 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen gegeben werden.

#### D.5.2 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 eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2018 hat sich die Kapitalrücklage um TEUR 1.103 (Vorjahr: um TEUR 8.369 vermindert) erhöht.

#### D.5.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die in Vorjahren gebildete gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

#### D. 5.4 Eigene Aktien

Im Zuge des Erwerbs des Unternehmens Rockspring Property Holdings Limited wurden eigene Aktien der PATRIZIA Immobilien AG ausgegeben. Des weiteren wurden für den Erwerb von Anteilen an der Investment Management SCS eigene Aktien an die Veräußerer übertragen. Ferner wurden im Rahmen der Dividendenausschüttung eigene Aktien an Aktionäre, die sich für die von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 in ganz oder teilweise eigenen Aktien entschieden haben, ausgegeben.

Die eigenen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2018	2.796.417		48.860.567
Verkauf und Übertragung von Aktien	-1.408.359	18,22	-25.657.660
Aktiendividende	-96.213	15,84	-1.524.014
Stand zum 31.12.2018	1.291.845		21.678.892

#### D.5.5 Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	EUR 58.027.859,18
+ Gewinnvortrag	EUR 430.107.626,27
- Kürzung Bilanzgewinn aufgrund Erwerb eigener Anteile	<u>EUR -21.516.941,54</u>
= Bilanzgewinn	<u>EUR 466.618.543,91</u>

#### D.5.6 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 91.059.631,00
Kapitalrücklage	EUR 183.311.440,70
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 466.618.543,91</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 741.494.615,61</u>

#### D. 6 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuernachzahlungen aus der Betriebsprüfung TEUR 6.629 (Vorjahr: TEUR 0) und für Gewerbesteuer TEUR 2.658 (Vorjahr: TEUR 7.845) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 26.128 (Vorjahr: TEUR 32.194) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 10.444 (Vorjahr: TEUR 9.359), ausstehende Rechnungen TEUR 5.477 (Vorjahr: TEUR 14.301), Rückstellungen für Freistellungsverpflichtungen TEUR 3.737 (Vorjahr: TEUR 3.899), Beträge für nachlaufende Kosten aus der Veräußerung von Harald TEUR 3.755 (Vorjahr: TEUR 3.915) und Rückstellungen für Reorganisationskosten in Höhe von TEUR 2.573 (Vorjahr: TEUR 593).

Rückstellungen für Freistellungsverpflichtungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr und wurden mit ihrem Barwert (TEUR 3.737) angesetzt.

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von TEUR 5.237 (Vorjahr: TEUR 4.022) sowie Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von TEUR 4.483 (Vorjahr: TEUR 4.842).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 958 (Vorjahr: TEUR 1.343) eine Restlaufzeit unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 3.525; Vorjahr: TEUR 3.499) angesetzt.

#### D. 7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 209.954 (Vorjahr: TEUR 179.142) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus Cash-Pooling TEUR 38.419 und der Rückzahlung von Darlehen an Tochtergesellschaften TEUR 8.607.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 314.943 (Vorjahr: TEUR 334.440) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 300.000 (Vorjahr: TEUR 322.000), Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Vorauszahlung in Höhe von TEUR 10.306 (Vorjahr: TEUR 2.762), Zinsverbindlichkeiten zu den Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 2.379 (Vorjahr TEUR 2.890), Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.724 (Vorjahr: TEUR 0) und den sonstigen Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2018 in Höhe von TEUR 533 (Vorjahr: TEUR 412).

Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben mit TEUR 91.500 (Vorjahr: TEUR 91.500) eine Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren und mit TEUR 208.500 (Vorjahr: TEUR 208.500) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die restlichen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind nicht besichert.

## **E. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **E. 1 Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen TEUR 20.872 (Vorjahr: TEUR 16.805).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stehen im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung eines ERP-Systems.

### **E. 2 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 10.754 (Vorjahr: TEUR 250.964) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.727 (Vorjahr: TEUR 1.330), dem Buchgewinn aus Restbuchwerten von Anlagenabgang Finanzanlagen TEUR 3.034 (Vorjahr: TEUR 2.471) und aus realisierten Kursgewinnen und nicht realisierten Kursgewinnen nach § 256a HGB von TEUR 3.235 (Vorjahr: TEUR 945) .

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 3.235 (Vorjahr: TEUR 945) enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.727 (Vorjahr: TEUR 1.330) sowie Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 4.330) enthalten.

### E. 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 46.086 (Vorjahr: TEUR 33.814) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 11.368 (Vorjahr: TEUR 9.981), Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 10.163 (Vorjahr: TEUR 7.713), Vertriebskosten in Höhe von TEUR 5.483 (Vorjahr: TEUR 5.126) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 19.072 (Vorjahr: TEUR 10.994).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1.739 (Vorjahr: TEUR 913) enthalten.

### E. 4 Zinsergebnis

Im Zinsergebnis sind die folgenden Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung enthalten:

Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 1.495 (Vorjahr: TEUR 0)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 21)

## F. Sonstige Angaben

### F.1 Haftungsverhältnisse

Bei der Kreissparkasse Augsburg bestehen für die PATRIZIA Immobilien AG Bürgschaften zum 31.12.2018 in Höhe von TEUR 108 (Inanspruchnahme durch diverse Konzerngesellschaften, Vorjahr: TEUR 108). Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 20.000 (Vorjahr: Rahmenvertrag über TEUR 20.000) für die PATRIZIA Immobilien AG sowie diverse Tochtergesellschaften, welcher per 31.12.2018 mit TEUR 4.981 (Vorjahr: TEUR 6.856) in Anspruch genommen wurde. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Des Weiteren besteht für die PATRIZIA Immobilien AG bei der Zürich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000). Dieser ist per 31.12.2018 mit TEUR 1.725 (Vorjahr: TEUR 1.976) für diverse Konzerngesellschaften ausgelastet gewesen. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Im Zuge der Neuauflage von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger durch die PATRIZIA GrundInvest GmbH hat die PATRIZIA Immobilien AG gegenüber den finanzierenden Instituten Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 106.800 zur Absicherung der jeweiligen Eigenkapitalzwischenfinanzierung übernommen. Zum 31.12.2018 sind die gesicherten Kredite mit insgesamt TEUR 47.500 in Anspruch genommen.

Auf Basis der Liquiditäts- und geplanten Ertragslage der betroffenen Gesellschaften ist mit einer Inanspruchnahme aus den genannten Eventualverbindlichkeiten nicht zu rechnen.

## F.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 4.345 für 2019, TEUR 1.990 für 2020 bis 2023 und TEUR 0 für 2024 und später.

Der Nutzung unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Die Leasingverträge über das Bürogebäude in Augsburg haben noch eine Restlaufzeit von 17 und 20 Monaten und führen zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.609.

## F.3 Vorstandmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Kaufmann, Chief Executive Officer, Vorstandsvorsitzender), Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (Chief Operating Officer), Herr Dipl.-Kfm. Karim Bohn (Chief Financial Officer) und Frau Anne Kavanagh (Chief Investment Officer). Der COO Klaus Schmitt ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (vormals: PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (vormals: PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt (vormals: TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH). Der CFO Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrates der GBW Real Estate GmbH & Co.KG, Grünwald, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg und Mitglied des Aufsichtsrates der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt. Die CIO Anne Kavanagh ist Mitglied des Aufsichtsrates der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

## F. 4 Aufsichtsratsmitglieder

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Steuerberater bei Seitz,  
Weckbach, Fackler & Partner

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB:

Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

Herr Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Keine Mandate

Herr Uwe H. Reuter, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover  
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB:

- VHV Allgemeine Versicherungs AG, Hannover, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VHV Hannoversche Leben, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VHV solutions GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VHV Vermögensanlage AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VAV Versicherungs AG, Wien/Österreich, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- E + S Rückversicherung AG (Tochter der Hannover Rückversicherung AG), Hannover, Mitglied des Aufsichtsrats
- NORD/LB, Hannover, Mitglied des Beirats
- Arbeitgeberverband T. Versicherungswirtschaft, stellvertretender Vorstandsvorsitzender
- Rep. Österreich in Hannover für das Bundesland Niedersachsen, Honorarkonsul
- Hannover Impuls GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Region Hannover), Mitglied des Aufsichtsrats

#### F. 5 Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung in Höhe von 5.436 TEUR (Vorjahr: 4.511 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.444 TEUR (Vorjahr: 4.013 TEUR) ausbezahlt. Diese entfällt mit 1.788 TEUR (Vorjahr: 1.613 TEUR) auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit 1.474 TEUR (Vorjahr: 1.397 TEUR) auf Short Term Incentives und mit 772 TEUR (Vorjahr: 507 TEUR) auf Long Term Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

Zu detaillierten Angaben zur Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im zusammengefassten Lagebericht unter Punkt 3.2 verwiesen.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR).

#### F. 6 Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahr 2018 waren im Jahresdurchschnitt 195 (Vorjahr: 197) Vollzeitbeschäftigte (ohne Auszubildende) tätig.

#### F. 7 Honorar des Abschlussprüfers

Im Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG beträgt der für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer 561 TEUR (Vorjahr: 357 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen 30 TEUR für eine WpHG-Prüfung (Vorjahr: 3 TEUR für eine Eigenmittelbescheinigung) und 0 TEUR (Vorjahr: 30 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

Hiervon entfallen auf die PATRIZIA Immobilien AG für Abschlussprüfungsleistungen 387 TEUR (Vorjahr: 258 TEUR).

## F. 8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Am 24. April 2017 trat eine Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex in Kraft. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 19. Dezember 2018 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle vorangehenden Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA dauerhaft zugänglich.

## F. 9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb KENZO Capital Corporation and Kenzo Japan Real Estate GmbH

Die PATRIZIA Immobilien AG und die KENZO Capital Corporation sowie die Kenzo Japan Real Estate GmbH haben am 23. Dezember 2018 einen Kaufvertrag unterzeichnet. Die PATRIZIA Immobilien AG wird einige Vermögenswerte über eine neu gegründete Tochtergesellschaft in Japan erwerben und weitere Vermögenswerte auf Tochtergesellschaften übertragen.

Der Abschluss wird im Verlauf des Jahres 2019 erfolgen, sobald alle Abschlussbedingungen erfüllt sind. Zu diesem Zeitpunkt wird gleichzeitig der Kaufpreis fällig.

KENZO ist ein japanischer Investmentmanager mit einem deutschen CEO und verwaltet europäisches Kapital über eine bestehende PATRIZIA KVG-Struktur.

Die Gesellschaft investiert hauptsächlich in japanische Wohnimmobilien in erstklassigen Städten in Japan (Core/Core plus).

KENZO hat derzeit neun Teammitglieder und konzentriert sich auf Beratungs- und Serviceleistungen zur Unterstützung von Immobilieninvestitionen.

## F. 10 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

Das Bestehen von Beteiligungen nach dem WpHG ist uns wie folgt bekannt gemacht worden:

In einer Veröffentlichung über Erwerb oder Veräußerung eigener Aktien nach § 40 Abs. 1 Satz 2 WpHG vom 24.04.2018 wurde bekannt gegeben, dass die PATRIZIA Immobilien AG, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, am 20.04.2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,978 % betrug. Dies entspricht 2.750.534 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der PATRIZIA Immobilien AG gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Die WA Holdings, Inc., Salt Lake City, U.S.A., hat uns gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 04.06.2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 29.05.2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,99 % betrug. Dies entspricht 2.770.369 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WA Holdings gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Ferner hat uns die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 11.10.2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 09.10.2018 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,0001 % betrug. Dies entspricht 2.770.657 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der Allianz Global Investors GmbH gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 31.10.2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 30.10.2018 durch Aktien die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und 5,02 % betrug. Dies entspricht 4.639.963 Stimmrechten.

Weiterhin hat uns Wasatch Advisors, Inc., Salt Lake City, U.S.A., gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 29.01.2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,04 % betrug. Dies entspricht 2.109.409 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wasatch Advisors, Inc. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Herr Wolfgang Egger, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wolfgang Egger vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von Wolfgang Egger kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Verwaltungs GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Verwaltungs GmbH vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

PATRIZIA Immobilien AG  
86150 Augsburg

Die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die First Capital Partner GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Der First Capital Partner GmbH sind 4,679 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, gehalten. Der First Capital Partner GmbH sind weiterhin 1,581 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 824.381 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen ROI Real Estate Opportunity Invest GmbH mit Sitz in Augsburg, Deutschland, gehalten.

## F 10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 466,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 48 %. Zukünftig sollen die Wachstumsrate der Managementgebühren sowie die Wachstumsrate der Assets unter Management zum Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG bilden.

Augsburg, den 19. März 2019

.....  
Wolfgang Egger  
CEO

.....  
Anne Kavanagh  
CIO

.....  
Karim Bohn  
CFO

.....  
Klaus Schmitt  
COO

**Entwicklung des Anlagevermögens  
Anlagenpiegel**

Anlage 1 zum Anhang

**in Euro**

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2018	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2018	01.01.2018	Zugang	Abgang	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Selbst geschaffene Software	2,179,176.11	543,529.00	0.00	0.00	2,722,705.11	667,050.20	317,601.79	0.00	984,651.99	1,738,053.12	1,512,125.91
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	22,895,951.36	1,806,187.83	181,834.40	-168,039.31	24,715,934.28	14,231,718.53	2,575,952.40	-120,064.38	16,687,606.55	8,028,327.73	8,664,232.83
3. geleistete Anzahlungen	212,249.40	0.00	-181,834.40	0.00	30,415.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,415.00	212,249.40
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	25,287,376.87	2,349,716.83	0.00	-168,039.31	27,469,054.39	14,898,768.73	2,893,554.19	-120,064.38	17,672,258.54	9,796,795.85	10,388,608.14
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8,104,576.97	1,530,304.73	0.00	-619,185.29	9,015,696.41	5,315,030.65	1,393,897.27	-569,187.87	6,139,740.05	2,875,956.36	2,789,546.32
Summe Sachanlagen	8,104,576.97	1,530,304.73	0.00	-619,185.29	9,015,696.41	5,315,030.65	1,393,897.27	-569,187.87	6,139,740.05	2,875,956.36	2,789,546.32
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	460,292,415.86	135,793,949.51	12,263.08	-13,600,000.00	582,498,628.45	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	582,476,628.45	460,270,415.86
2. Beteiligungen	94,536,347.47	5,027,937.05	-12,263.08	-17,089,778.10	82,462,243.34	0.00	0.00	0.00	0.00	82,462,243.34	94,536,347.47
3. Sonstige Ausleihungen	7,931,562.31	2,793,600.00	0.00	0.00	10,725,162.31	0.00	0.00	0.00	0.00	10,725,162.31	7,931,562.31
Summe Finanzanlagen	562,760,325.64	143,615,486.56	0.00	-30,689,778.10	675,686,034.10	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	675,664,034.10	562,738,325.64
<b>Gesamtsumme</b>	<b>596,152,279.48</b>	<b>147,495,508.12</b>	<b>0.00</b>	<b>-31,477,002.70</b>	<b>712,170,784.90</b>	<b>20,235,799.38</b>	<b>4,287,451.46</b>	<b>-689,252.25</b>	<b>23,833,998.59</b>	<b>688,336,786.31</b>	<b>575,916,480.10</b>

# Anlage zum Konzernanhang

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	208.303.976,97	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 260 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	-110.926,45	-359.419,87
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	100	15.221,37	5.042,59
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Delaware, USA Wilmington	100	299.677,71	35.124,37
PATRIZIA Denmark A/S	Kopenhagen	100	5.932.882,67	2.803.742,97
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	100	15.127,82	-4.176,66
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	173.350.272,20	33.130.066,17
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	145.663,09	2.104,37
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	38.325,90	2.104,37
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	472.166,34	71.767,82
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	100	60.128.832,74	3.211.198,15
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	6.662.726,10	-10.535.420,46
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	13.844,06	3.938,56
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	-5.402.398,18	-3.910.160,25
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	50.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	185.110,64	-586.349,98

111

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	8.468.556,53	912.250,36
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	3.000.000,00	0,00
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	1.905.354,29	879.010,27
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS <sup>2</sup>	Luxemburg	10,1	807.861.422,88	14.569.974,464
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA SL	Madrid	100	405.405,15	-961.265,58
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	100	-1.271.445,29	11.295,63
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	100	2.920.029,87	-401.582,51
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	100	876.499,48	231.999,23
Mondstein 402, GmbH	München	100	7.118.416,54	29.411,19
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	100	-1.192.240,01	-1.217.240,01
PATRIZIA Acquisition Holding gamma GmbH	Augsburg	100	22.026,10	-2.973,90
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
SCAN Deutsche Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin	100	10.830,94	-6.856,25
EVANA AG	Saar- brücken	25,01	3.555.841,00	-2.320.824,11
Carl Offshore Limited <sup>3</sup>	St Peter Port	100	-1.413,08	-48,16
Carl Two Offshore Limited <sup>3</sup>	St Peter Port	100	-1.059,66	-255,42

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

2 Vorläufiger Abschluss

3 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1)

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

112

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	-664.352,55	-53.403,79
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	60.833,61	8.231,71
Alte Haide Baugesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	9.287.982,89	0,00
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	149.344.833,39	-3.108.454,68
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	3.287.309,14	3.205.872,95
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	87.048.000,14	802.320,17

112

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	745.710,74	101.250,81
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	16.384.049,33	1.271.374,14
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	4.844.758,34	560.915,13
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	1.703.534,56	31.984,56
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	94.198.664,60	10.190.678,04
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-8.615.263,12	-1.388.770,89
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	-636.589,72	-60.368,93
F40 GmbH	Augsburg	100	-34.710.733,99	-1.316.761,77
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-26.103,64	-4.703,98
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-764.548,13	-7.178,33
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-2.202.400,92	-1.418.617,02
PATRIZIA Projekt 600 GmbH <sup>2</sup>	Augsburg	100	16.665.602,61	0,00
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>3</sup>	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	94,9	33.579,16	-3.379,51
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>4</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH <sup>6</sup>	Frankfurt	30	29.845,25	84,21
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG <sup>6</sup>	Frankfurt	30	9.724.865,75	-126.188,32
PATRIZIA Fund Management A/S under frivilling likvidation	Kopenhagen	100	359.792,74	-7.430,51
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	100	19.808.016,56	2.753.047,15
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	73,53	2.785.515,28	3.731.269,13
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	6.357,39	51.364,76
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.862.217,42	373.262,45
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	591.422,76	109.540,99
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	86.764.088,62	-11.942.145,98
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.920.408,20	-75.717,01
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S.	Luxemburg	100	20.289,88	-22.346,71
Scan Deutsche Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	Berlin	100	6.530.852,78	272.875,94
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	100	12.943.939,32	1.185.382,63
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	100	3.486.462,72	360.716,26
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.479.930,69	1.703.285,04
Trocoll House No. 1 S.à r.l.	Luxemburg	100	15.506.208,28	-27.647,60
PATRIZIA First Street L.P.	London	100	53.325.846,61	3.486.125,40
PATRIZIA First Street GP Ltd.	Swindon	100	3.878,85	1.362,89
First Street PropCo. Ltd.	Swindon	100	12.615.790,28	583.674,18
Southside Real Estate Ltd.	Swindon	100	-21.628.497,79	-1.640.763,84

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
Southside Regeneration Ltd.	Swindon	100	25.858.824,81	17.681.721,82
First Street Management Comp. Ltd.	Swindon	17,36	6.886,85	-3.791,64
PATRIZIA Trocoll House GP Ltd.	Swindon	100	2.491,10	902,86
PATRIZIA Trocoll House L.P.	Swindon	100	-77.824,64	-33.579,16
Edgbaston S.à r.l.	Luxemburg	100	3.034.796,04	-34.192,93
PATRIZIA GQ Limited	Swindon	100	460.098,37	-10.533,16
Patrizia Multi Managers I A/S	Hellerup	100	354.960,92	1.786,10
PATRIZIA Multi Managers A/S	Hellerup	100	1.112.736,32	37.749,52
SPF IV Management Partner ApS	Hellerup	100	316.099,45	264.095,98
BMK 1 ApS	Hellerup	100	39.698,37	12.605,39
BMK 2 ApS	Hellerup	100	21.728,43	2.154,89
BMK 3 ApS	Hellerup	100	47.075,06	17.708,22
BMK 4 ApS	Hellerup	100	11.053,21	231,99
SPF III GP ApS	Hellerup	100	9.072,96	-1.229,12
SPF III US HUH GP ApS	Hellerup	100	3.351,76	-2.084,45
SPF III MPC I GP ApS	Hellerup	100	4.135,88	-2.074,35
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	1.267.865,01	-146.697,34
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.213.716,46	202.088,68
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	100	-346.392,24	-20.299,93
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-50.762,56	-98.968,25
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-34.149,05	-35.986,22
GBW GmbH7	München	5,1	441.076.518,68	0,00
Ask PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50	206.226,00	203.972,00
TRIUVA UK LIMITED	London	94	1.729.358,12	133.065,72
TRIUVA France	Paris	94	1.183.128,17	-1.222.610,46
PATRIZIA EUROPE LIMITED <sup>6</sup>	London	94,9	-759.216,05	45.615,58
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT <sup>6</sup>	London	94,9	7.882.184,00	-410.730,87
PATRIZIA PIM LIMITED <sup>6</sup>	London	94,9	4.578.827,30	668.850,03
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP <sup>6</sup>	London	94,9	5.771.705,25	0,00
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED <sup>6</sup>	London	94,9	14.089.779,40	3.158.198,86
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS <sup>6</sup>	Paris	94,9	641.251,47	1.031,60
ROCKSPRING POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ <sup>6</sup>	Warschau	94,9	4.192,68	1.064,08
ROCKSPRING IBERIA SL <sup>6</sup>	Madrid	94,9	375.895,83	84.480,57
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP <sup>6</sup>	London	94,9	-6.749,70	-6.496,46

112

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PMM V GP ApS	Kopenhagen	100	9.041,85	2.331,07
PMM Global V Feeder GP ApS	Hellerup	100	6.695,86	0,00
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>5</sup>	Frankfurt	94	21.493.613,72	-54.899,82
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	94	221.262,11	10.860,09
PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH	Augsburg	100	63.931.839,77	72.297.868,53
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	37.707,49	13.038,02
IVG Zeil 94 Verwaltungs GmbH in Liquidation <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	13.425,38	-4.447,42
Angerhof Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH in Liquidation <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	14.855,74	-4.063,37
German Opportunities I Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	26.680,90	-1.209,59
Carl Guernsey LP Inc. <sup>8</sup>	St Peter Port	100	263,61	0,00
Carl Two Guernsey LP Inc. <sup>8</sup>	St Peter Port	100	-9.863,48	-12.464,17
Carl Lux COOP SA <sup>8</sup>	Luxemburg	100	9.753,00	-4.815,00
Carl Lux SCS <sup>8</sup>	Luxemburg	99,7	539.535,12	0,00
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire <sup>8</sup>	Luxemburg	100	91.820,30	62.289,50
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED <sup>8</sup>	St Helier	94,9	28.669,72	0,00
Rockspring Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l. <sup>8</sup>	Luxemburg	94,9	12.000,00	0,00
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA GRB (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	1,00	0,00
ROCKSPRING EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING UK VALUE SLP (SCOTLAND), L.P. <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00

1 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Stella Grundvermögen GmbH übernommen

2 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Alte Haide Baugesellschaft mbH München übernommen

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

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

5 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen

6 Vorläufiger Abschluss

7 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin GBW Real Estate GmbH & Co.KG übernommen  
Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Vorjahreswerte

8 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1)

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

113

Name	Head office	Holding in %	Equity in EUR	Net profit/loss for the last fiscal year in EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED <sup>2</sup>	London	94,9	8.637.396,63	88.996,16

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

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG vom 19. März 2019 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festgestellt.

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG  
(Einzelabschluss)**

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

Augsburg, den 19. März 2019

Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Anne Kavanagh  
CIO

Klaus Schmitt  
COO

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der zusammengefassten nicht-finanziellen Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

## 1. Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- a) Im Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in Höhe von Mio. EUR 582,5 ausgewiesen, dies entspricht 44,7 % der Bilanzsumme bzw. 78,6 % des Eigenkapitals.

Zur Überprüfung der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen werden durch die PATRIZIA Immobilien AG Analysen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligung sowie deren aktueller Unternehmensplanung durchgeführt.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen von besonderer Bedeutung, da außerplanmäßige Abschreibungen bei einer dauernden Wertminderung der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Zuschreibungen bei Wegfall der Gründe für in der Vergangenheit vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen können. Des Weiteren basieren die Bewertungen in hohem Maße auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über die zukünftige Entwicklung und sind daher mit Unsicherheiten und Ermessen behaftet.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Kapitel Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie in Abschnitt D.1 des Anhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir für wesentliche Beteiligungen die Vorgehensweise zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen durch die PATRIZIA Immobilien AG nachvollzogen. Insbesondere in Fällen, in denen Wertminderungsindikatoren identifiziert wurden, haben wir uns mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehend auseinandergesetzt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus den von uns durchgeführten Jahresabschlussprüfungen bei diesen Beteiligungsgesellschaften berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die aktuelle Unternehmensplanung dieser Gesellschaften einer kritischen Durchsicht unterzogen. Bezogen auf die vorgelegten Unternehmensbewertungen haben wir zunächst untersucht, ob die beizulegenden Unternehmenswerte sachgerecht unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Von der Angemessenheit der bei der Berechnung verwendeten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse haben wir uns unter anderem durch den Abgleich dieser mit der jeweils aktuellen Unternehmensplanung sowie durch Befragung der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Annahmen dieser Planung überzeugt. Darüber hinaus haben wir eine Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen.

## 2. Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

- a) Im Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2018 „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ in Höhe von Mio. EUR 225,3 ausgewiesen, dies entspricht 17,3 % der Bilanzsumme bzw. 30,4 % des Eigenkapitals.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat in ihrer Funktion als Konzernholding kurzfristige, regelmäßig revolvingierende Finanzmittel ausgereicht, um die laufende Geschäftstätigkeit von verbundenen Unternehmen zu finanzieren. Die Bewertung dieser dem Umlaufvermögen zugeordneten Forderungen erfolgt zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Die PATRIZIA Immobilien AG überprüft die Werthaltigkeit wesentlicher Forderungen zum Abschlussstichtag auf der Grundlage verschiedener Indikatoren sowie einer Analyse der Ertrags- und Finanzkraft der jeweiligen Gesellschaft unter Berücksichtigung deren aktueller Planung. Sofern sich hierbei Anhaltspunkte für einen Forderungsausfall ergeben, wird eine detaillierte Cashflow-Analyse zur Unterlegung der Werthaltigkeit der jeweiligen Forderung durchgeführt.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist aufgrund der damit verbundenen Ermessensspielräume mit Unsicherheiten behaftet. Gegebenenfalls notwendige Abschreibungen könnten das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Rahmen unserer Abschlussprüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Kapitel Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie in Abschnitt D.2 des Anhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir für wesentliche Forderungen die Vorgehensweise der PATRIZIA Immobilien AG zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Forderungen nachvollzogen. In Fällen, in denen Wertminderungsbedarf identifiziert wurde, haben wir uns mit der Ertrags- und Finanzkraft des jeweiligen verbundenen Unternehmens kritisch auseinandergesetzt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus den durch uns durchgeführten Jahresabschlussprüfungen berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die aktuelle Unternehmensplanung dieser verbundenen Unternehmen einer kritischen Durchsicht unterzogen. Bezogen auf die zur Unterlegung der Werthaltigkeit einer konkreten Forderung durchgeführten Cashflow-Analysen haben wir diese plausibilisiert und uns davon überzeugt, dass sie im Einklang mit der aktuellen Konzernplanung stehen.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf den im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, und
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 20. Juni 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Abschlussprüfer der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

**VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stephan Mühlbauer.

München, den 19. März 2019

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Christof Stadter)  
Wirtschaftsprüfer

(Stephan Mühlbauer)  
Wirtschaftsprüfer

**Gemeinsame Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG**

**Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG erklären gemäß § 161 AktG:**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2017 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der am 12. Juni 2015 im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Fassung vom 5. Mai 2015 bzw. der am 24. April 2017 bekannt gemachten Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) mit den nachfolgend genannten Ausnahmen entsprochen und wird den Empfehlungen des Kodex auch künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

### **Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen für den Aufsichtsrat (Ziffer 3.8 Absatz 3 des Kodex)**

Nach Ziffer 3.8 Absatz 2 und 3 des Kodex soll ein angemessener Selbstbehalt vereinbart werden, wenn die Gesellschaft für Vorstand und Aufsichtsrat eine D&O-Versicherung abschließt. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG wurde für den Vorstand ein Selbstbehalt vereinbart. Für den Aufsichtsrat ist auch zukünftig kein Selbstbehalt vorgesehen. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen.

### **Betragsmäßige Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung (Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex)**

Gemäß Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex soll die Vergütung der Mitglieder des Vorstands insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Betragsmäßige Höchstgrenzen für die Vergütung insgesamt und hinsichtlich aller variablen Vergütungsteile sind in den Anstellungsverträgen der Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG nicht vorgesehen.

Ein Teil der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units, d. h. virtueller Aktien, gewährt und damit an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung). Der Gegenwert der Performing Share Units wird den Mitgliedern des Vorstands nach Ablauf einer Sperrfrist ausbezahlt. Dieser Teil der variablen Vergütung ist nicht betragsmäßig begrenzt. Eine Begrenzung des Auszahlungsbetrags für die Komponente mit langfristiger Anreizwirkung nach Ablauf der Sperrfrist widerspräche dem Grundgedanken, diese Vergütung an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft zu koppeln. Eine Begrenzung des Wertzuwachses während der Sperrfrist würde die langfristige Anreizfunktion schwächen.

### **Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat (Ziffer 5.3 des Kodex)**

Nach Ziffer 5.3 des Kodex soll der Aufsichtsrat Ausschüsse bilden. Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder ist die Bildung von Ausschüssen weder erforderlich noch sinnvoll und würde die Arbeit des Gremiums unnötig erschweren. Die Empfehlungen zur Bildung von Ausschüssen und zum Vorsitz in den Ausschüssen des Aufsichtsrats sind für die Gesellschaft damit ohne Bedeutung.

### **Differenzierte Vergütung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.6 Absatz 1 Satz 2 des Kodex)**

Nach Ziffer 5.4.6 Absatz 1 Satz 2 des Kodex soll die Vergütung des Aufsichtsrats den Vorsitz und den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat sowie den Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen berücksichtigen. Die Vergütungsregelung für den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG berücksichtigt den Vorsitz im Aufsichtsrat, sieht jedoch aufgrund der Anzahl von drei Mitgliedern keine Differenzierung zwischen stellvertretendem Aufsichtsratsvorsitzendem und einfachem Mitglied vor. Ausschüsse werden nicht gebildet.

### **Zusätzliche Stellungnahme hinsichtlich der weiterführenden Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex**

Zur Erhöhung der Transparenz und um die Bedeutung des Kodex für die PATRIZIA Immobilien AG umfassend darzustellen, nehmen wir in dieser Entsprechenserklärung auch Stellung zur Einhaltung der Anregungen des Kodex. Mit Ausnahme der folgenden Anregung wurde im Geschäftsjahr 2018 allen Anregungen des Kodex entsprochen bzw. soll diesen im Geschäftsjahr 2019 entsprochen werden:

### **Übertragung der Hauptversammlung im Internet (Ziffer 2.3.3 des Kodex)**

Die Hauptversammlung 2018 wurde nicht im Internet übertragen. Eine teilweise oder vollständige Übertragung der Hauptversammlung 2019 im Internet ist ebenfalls – aufgrund der bisher geringen Nachfrage seitens unserer Aktionärinnen und Aktionäre – nicht vorgesehen.

# Entsprechenserklärung 2019

---



Augsburg, 19. Dezember 2018

## Der Vorstand

Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Anne Kavanagh  
CIO

Klaus Schmitt  
COO

## Für den Aufsichtsrat

Dr. Theodor Seitz  
Vorsitzender des Aufsichtsrats