

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

Zusammengefasster Lagebericht  
für die Gesellschaft und den Konzern  
und Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2015

# Bericht des Aufsichtsrats

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

2015 war ein herausragendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Ein Jahr, das neben dem besten Ergebnis in der Unternehmensgeschichte auch wesentliche Weichenstellungen für die Zukunft mit sich brachte.

## ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2015 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund des Gesetzes und der Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso umfassend wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation informiert. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des PATRIZIA Vorstands eingehend erläutert und begründet.

## SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr haben vier ordentliche sowie sechs außerordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Soweit Bedarf bestand, tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Falls erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern hat der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG keine Ausschüsse gebildet. Um neben einem effizienten Arbeiten auch einen intensiven Gedankenaustausch zu ermöglichen, hält es der Aufsichtsrat für zielführend, die Aufsichtsratsgröße der PATRIZIA Immobilien AG an der gesetzlichen Mindestzahl auszurichten.

## SCHWERPUNKTE DER BERATUNGS- UND AUFSICHTSTÄTIGKEIT, PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 23. März 2015 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2014 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands schlossen wir uns an. Zentrale Themen jeder Aufsichtsratssitzung waren die Liquiditätssituation sowie der Bericht aus den operativen Bereichen. Weiterhin befassten wir uns mit der Planung für das Geschäftsjahr 2015 und ließen uns die Geschäftstätigkeit und Organisation der PATRIZIA Nordics ausführlich erläutern.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 13. April 2015 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des schwedischen Immobilienfonds »Harald« mit bis zu 300 Mio. Euro Eigenkapitalanteil (inklusive 200 Mio. Euro



Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

Unternehmenskredit) zu. In zwei weiteren außerordentlichen Sitzungen am 6. und 12. Mai 2015 stimmten wir der Transaktion mit einem um bis zu 50 Mio. Euro erhöhten Eigenkapitalanteil zu. Am 11. Mai 2015 beschloss der Aufsichtsrat, das Auslaufen des Vorstandsvertrags von Herrn Arwed Fischer zum 29. Februar 2016 zum Anlass für einen Generationswechsel in der Position des Finanzvorstands zu nehmen. Darüber hinaus wurde am 12. Juni 2015 im Zuge eines Umlaufbeschlusses der Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Klaus Schmitt um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2020 verlängert.

Am 24. Juni 2015 kam der Aufsichtsrat zu seiner zweiten ordentlichen Sitzung zusammen. Den Schwerpunkt der Beratungen über die operativen Bereiche bildeten die Co-Investments sowie die Gründung einer Tochtergesellschaft in Spanien. Des Weiteren ließen wir uns zum aktuellen Stand des Projekts »Compliance« sowie eines unternehmensinternen Verhaltenskodex informieren und beschlossen die gesetzlich geforderten Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand.

Zentrale Themen der dritten ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 28. September 2015 waren Status quo, die Entwicklung und die angestrebten Ziele der PATRIZIA UK & Ireland sowie die Gründung einer paneuropäischen Logistiksparte. Neben der aktuellen Liquiditätsübersicht befassten wir uns intensiv mit dem aktuellen Stand des Projektes »Harald«.

In einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 12. Oktober 2015 berief der Aufsichtsrat Herrn Karim Bohn zum 1. November 2015 in den Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Mit der Niederlegung des

Vorstandsmandats durch Herrn Arwed Fischer am 13. November 2015 wurden die Aufgaben des Finanzvorstands durch Herrn Karim Bohn übernommen. Herr Arwed Fischer wird dem Unternehmen bis Ende August 2016 mit seiner langjährigen Erfahrung beratend zur Seite stehen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Fischer sehr herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren, in denen er maßgeblich an der Neuausrichtung des Unternehmens beteiligt war. Am 27. November 2015 stimmte der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung dem Verkauf des Harald-Portfolios zu.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 18. Dezember 2015 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2016 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Erneut ließen wir uns über den aktuellen Stand des Projekts »Compliance« und die Implementierung eines PATRIZIA eigenen Wertekodex informieren. Des Weiteren informierte der Vorstand aus den operativen Bereichen über das Transaktionsgeschehen des Jahres 2015.

#### CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Corporate-Governance-Bericht erstellt, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter [www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/](http://www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/) veröffentlicht ist. Im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsratsstätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für sehr gut befunden.

#### WEITERE BESCHLÜSSE

Im Nachgang zur ordentlichen Hauptversammlung vom 25. Juni 2015, die einer Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um zehn Prozent zur Ausgabe sogenannter Gratisaktien zugestimmt hatte, beschloss der Aufsichtsrat gemäß § 16 der Satzung die Änderung der Fassung von § 4 Abs. 4 S. 1 der Satzung (Bedingtes Kapital 2012).

#### PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Auch im Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Am 4. Juni 2015 verstarb plötzlich und unerwartet unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Herr Manfred J. Gottschaller. Mit Herrn Gottschaller hat die PATRIZIA ein umsichtiges und erfahrenes Mitglied des Aufsichtsrats verloren. Seiner tiefen Verbundenheit mit dem Unternehmen und seiner umfassenden Verdienste für PATRIZIA sind wir uns bewusst. Für Herrn Gottschaller rückte Herr Hoschek, der von der Hauptversammlung 2014 als Ersatzmitglied gewählt worden war, in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG nach. Im Juni 2015 legte Herr Harald Boberg sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied nieder. Ihm folgt Herr Gerhard Steck, der vom Amtsgericht Augsburg zum 1. Juli 2015 als Mitglied des Gremiums bestellt wurde. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich Herrn Boberg für die stets konstruktive Zusammenarbeit und für seine Leistungen zum Wohle der Gesellschaft.

#### PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2015

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung

geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 14. März 2016 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte & Touche hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat.

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

### PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2015 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der vom Vorstand erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der zugehörige Prüfbericht lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats beizeiten vor. Nach abschließendem Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Auch 2015 war ein weiteres Jahr des Wachstums für PATRIZIA, das viele Herausforderungen mit sich brachte. Unser aufrichtiger Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die uns als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern und sich engagiert und loyal für die Zukunft der PATRIZIA einsetzen.

Augsburg, den 16. März 2016

Für den Aufsichtsrat

**Dr. Theodor Seitz**

Vorsitzender

# Konzernlagebericht

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DIE GESELLSCHAFT UND DEN KONZERN

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

## 1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eines der führenden Immobilieninvestmenthäuser in Europa. Europaweit sind etwa 800 Mitarbeiter für unsere Kunden in 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. PATRIZIA bietet die komplette Wertschöpfungskette an, vom Asset- bis zum Portfoliomanagement über die Abwicklung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend bedient werden. Zum Kundenkreis zählen langfristig orientierte private und institutionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen aus ganz Europa und Asien. PATRIZIA liefert ihren Kunden für individuelle Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen maßgeschneiderte Produkte.

Das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist, europaweit für institutionelle und private Investoren sowie selbst mit Eigenkapital in attraktive Immobilien und Immobilienportfolios zu investieren. PATRIZIA generiert dabei Managementgebühren und Beteiligungserträge, die sich in drei Kategorien gliedern:

#### **Drittgeschäft**

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) für private und institutionelle Investoren Sondervermögen platziert und verwaltet. Die Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien stabile und wiederkehrende Erträge. Des Weiteren gehören zum Drittgeschäft auch andere Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden eigenen Leistungsspektrum anbietet.

#### **Co-Investment**

Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden auch mit eigenem Geld an Transaktionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert die PATRIZIA in diesem Zuge ebenfalls Managementgebühren und Beteiligungserträge. So bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren.

### Principal Investment

Als »Principal Investment« erwirbt PATRIZIA Portfolios oder Objekte komplett auf eigene Rechnung und überzeugt hierbei mit ihrer Schnelligkeit bei der Umsetzung auch komplexer Transaktionen. Eine Opportunität wird erworben, wenn es sich um ein attraktives Investment handelt, das aufgrund der zeitlichen Komponente oder Komplexität nicht von Fonds nachgefragt wird. Klare Zielsetzung ist jedoch, ein für Investoren attraktives Produkt zu strukturieren oder das Portfolio/Objekt profitabel weiterzuveräußern.

Zum 31. Dezember 2015 verwaltete die PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 16,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 14,6 Mrd. Euro). Das im Auftrag Dritter verwaltete Volumen umfasste 8,8 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 7,3 Mrd. Euro); das Portfolio der Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10% eigenem Kapital beteiligt ist, reduzierte sich auf 6,7 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 7,0 Mrd. Euro). Auf eigene Rechnung erworbene Principal Investments standen im abgelaufenen Jahr mit einem Wert von 1,1 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 0,3 Mrd. Euro) in den Büchern.

Gemäß dem Geschäftsmodell generiert die PATRIZIA Immobilien AG im Wesentlichen zwei Einkommensströme, die die Grundlage des operativen Ergebnisses bilden:

	Einkünfte aus Management Services	An- und Verkaufs- provisionen	Rendite auf das eingesetzte Kapital	Erfolgsabhängige Vergütungen
Gebühren aus dem Drittgeschäft	✓	✓	✓ im Rahmen von Co-Investments	✓
Erträge aus eigenen Investitionen	✓	✓	✓	✗

# 2,0

**Mrd. Euro**  
Wachstum der Assets  
under Management

## I.2 KONZERNSTRATEGIE

Die Strategie der PATRIZIA ist es, die Assets under Management jedes Jahr um rund 2,0 Mrd. Euro zu steigern und damit das operative Ergebnis nachhaltig zu erhöhen.

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

Ein wesentlicher Bestandteil der Strategie der PATRIZIA ist die weitere Expansion in Europa. Grundsätzlich erfolgt die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente nur dort, wo entweder andere, am Markt etablierte Unternehmen in den PATRIZIA Konzern integriert und/oder hoch qualifizierte Experten mit einem einschlägigen »Track-Record« gewonnen werden können. Im vergangenen Jahr wurde nach Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und Skandinavien der iberische Immobilienmarkt mit einem eigenen Team erschlossen, sodass PATRIZIA nun in 15 europäischen Märkten mit einem lokalen Team vor Ort vertreten ist.

### Erweiterung der Produktpalette

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Assetklassen: von Wohnen über Büro und Einzelhandel, von Hotel bis Pflegeimmobilien. Im Jahr 2015 hat die PATRIZIA eine paneuropäische Logistikplattform etabliert, die für ihre Kunden den Bereich der Logistikimmobilien europaweit abdeckt. Auch unterscheiden sich nationale Anforderungen an die Strukturierung eines Produktes und aufsichtsrechtliche Vorgaben. 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 breiten Präsenz in Europa gelingt es, PATRIZIA als international erfolgreiche Marke bei den Investoren zu verankern.

### **Ausbau der internationalen Investorenbasis**

Die Investorenbasis wird international weiter ausgebaut. So werden Investoren weltweit mit einem Fokus auf Europa, Asien, Australien sowie Nord- und Südamerika angesprochen und sollen als langfristige Kunden der PATRIZIA gewonnen werden. Auch die Zusammenarbeit mit den bestehenden Kunden wird kontinuierlich intensiviert. Neben dem Angebot neuer Produkte wird eine gezielte Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments angeboten.

## **I.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 30 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen möchten. PATRIZIA zählt fast 200 institutionelle Investoren im In- und Ausland zu ihren Kunden, die regelmäßig und wiederkehrend mit der PATRIZIA investieren. Allein im Jahr 2015 vertrauten Investoren der PATRIZIA 1,5 Mrd. Euro neues Eigenkapital an.

### **Europaweit etabliertes Netzwerk**

Auf Basis des tiefen Vertrauens und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform umfasst der Aktionsradius und somit das Netzwerk der PATRIZIA 15 europäische Märkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger lokaler Expertise vertreten und über das regional und überregional etablierte Netzwerk in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. Durch dieses Netzwerk hat PATRIZIA zudem direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und sieht praktisch jede nennenswerte Transaktion. Ein Beispiel ist der Harald-Ankauf – ein überwiegend aus deutschen Wohnungen bestehendes Portfolio, das die PATRIZIA über die Privatisierung der in Skandinavien börsennotierten Fondsstruktur erworben hat.

### **Komplette Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot**

Gerade die ausländischen, aber auch die deutschen Investoren überzeugt PATRIZIA mit der Breite des Angebots: 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 sprechen für PATRIZIA. So wurden allein im vergangenen Jahr An- und Verkäufe im Volumen von 7,2 Mrd. Euro abgewickelt, davon 2,6 Mrd. Euro außerhalb Deutschlands. Die erfolgreiche Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für unsere Kunden auszahlt. Aber auch das umsichtige Erkennen von Opportunitäten in allen Assetklassen in ganz Europa und die zügige und geräuschlose Abwicklung eines Ankaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

### **PATRIZIA hat die DNA eines Investors**

PATRIZIA investiert nicht nur für Dritte, sondern die Investition eines erheblichen Anteils ihres Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells. PATRIZIA hat die DNA eines Investors. Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von den Kunden nachgefragt und geschätzt. Eigenkapital der PATRIZIA wird auch partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert: Das schafft Vertrauen!

### 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 und umsichtiges Wirtschaften entstanden. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen sind unerlässlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsverbindungen. Deshalb wird großer Wert darauf gelegt, die Marke PATRIZIA zu pflegen und mit jeder Transaktion das Vertrauen unserer Investoren neu zu verdienen.

## I.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 die aus Serviceleistungen generierten Provisionserlöse aus dem Drittgeschäft und den Co-Investments. Das Segment **Investments** enthält die Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital aus Co- und Principal Investments. 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:

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (Immobilienvermögen)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management und der Steigerung der daraus generierten Erträge beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Es berechnet sich aus dem EBT, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf Verwalterverträge. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzuaddiert. Neben weiteren, individuell vereinbarten Zielen ist dies auch Maßstab für die variable Vergütung der Mitglieder des Vorstands und der ersten Managementebene.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungseinnahmen	Für die Verwaltung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren.
Leistungsabhängige Einnahmen	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält der Konzern, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert An- und Verkäufe, für die PATRIZIA eine jeweils marktübliche Gebühr erhält.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das notwendige Eigenkapital bei Investoren eingeworben.

 Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

### 1.4.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND NICHT-FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

Die PATRIZIA zieht keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zur Unternehmenssteuerung heran.

## I.5 MITARBEITER

### **Mitarbeiterstruktur**

Das europäische Immobilieninvestmenthaus beschäftigte zum 31. Dezember 2015 insgesamt 823 fest angestellte Mitarbeiter (2014: 792 Mitarbeiter; +3,9%). Davon waren 47 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 76 Mitarbeiter in Teilzeit. Europaweit sind in den Auslandsgesellschaften 99 Mitarbeiter (2014: 72 Mitarbeiter) in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden und Spanien tätig. Der Stellenaufbau resultiert vornehmlich aus dem Ausbau der europaweiten Präsenz. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 800 Mitarbeiter (2014: 770 Mitarbeiter, +3,9%).



### **Unternehmenskultur**

Die PATRIZIA Unternehmenskultur besteht aus unseren Führungsgrundsätzen und Regeln der Zusammenarbeit, die allesamt eng miteinander verzahnt sind. Sie gliedert sich in die fünf Dimensionen Leistung, Vertrauen, Respekt, Verantwortung und Förderung. Alle Dimensionen stehen gleichberechtigt nebeneinander und jeder Mitarbeiter ist angehalten, diese mit- und vorzuleben. Das Selbstverständnis der PATRIZIA Unternehmenskultur erlaubt es, Ziele besser verwirklichen zu können.

### **Diversity im Unternehmen**

Als europaweit agierendes Unternehmen nimmt die kulturelle Vielfalt im Konzern stetig zu. Inzwischen hat die PATRIZIA in neun Ländern lokale Managementteams und ist in 15 Ländern als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Am Jahresende waren bei PATRIZIA Mitarbeiter aus 26 Nationen beschäftigt.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 53% zu 47%, der in Teilzeit beschäftigten 8% zu 92%. Mit insgesamt 52% der Mitarbeiter ist die Mehrheit der Angestellten (ohne Auszubildende) im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Führungsebene) waren europaweit im Berichtsjahr 5% Frauen beschäftigt (2014: 6%), innerhalb des Kreises der Führungskräfte waren 23% der Mitarbeiter im Konzern weiblich (2014: 22%).

### Weiterbildungsmöglichkeiten

Die Fortbildung der PATRIZIA Mitarbeiter ist und bleibt ein zentrales Anliegen. Über die PATRIZIA Akademie wurden 21 Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz angeboten. Von den insgesamt 20 Trainern sind elf Seminarleiter aus dem eigenen Haus. Im Berichtsjahr hat PATRIZIA rund 412 TEUR in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter investiert. Dies entspricht 540 Euro für jeden im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer. Monatlich findet unter dem Motto »PATRIZIA Wissen« eine einstündige Veranstaltung zu einem ausgewählten Fachthema statt. Der Fokus liegt dabei auf dem Austausch unter Kollegen, um das Verständnis untereinander und abteilungsübergreifend zu fördern.

### Arbeitgeberattraktivität

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

## I.6 NACHHALTIGKEIT

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt diverse Organisationen der Immobilienwirtschaft, die sich der Förderung von Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Über Mitgliedschaften in Verbänden internationaler Immobilienunternehmen leisten wir unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor wie etwa bei der Definition von Reportingstandards für Wohnimmobilien.

### Strategie der Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA setzt sich aus fünf strategischen Handlungsfeldern zusammen. Diese konzentrieren sich auf Kernthemen zur Mitarbeiterentwicklung, zum sozialen Engagement, zu den Produkten sowie auf die Wertsteigerung des Unternehmens und die Erhöhung der Transparenz. Die Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, soziale und Umweltbelange entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien und in den Stakeholder-Dialog zu integrieren, um auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet zu sein.

### PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Nachhaltigkeit praktiziert die PATRIZIA auch durch die Unterstützung der auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger 1999 gegründeten PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Ziel der Stiftung ist es, Lebensräume für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche in aller Welt durch den Bau von PATRIZIA KinderHäusern zu schaffen. Im Fokus steht dabei immer ein exakt auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittener Neu-, Erweiterungs- oder Umbau. In den mehr als 15 Jahren, in denen die Stiftung aktiv ist, wurden elf KinderHäuser in Europa, Afrika, Asien und Südamerika errichtet. Dabei lautet die Devise: Hilfe zur Selbsthilfe. Alle anfallenden Kosten werden durch PATRIZIA und Sponsoren übernommen, sodass jeder gespendete Euro zu 100% in die Projekte fließt.

# 100

Prozent  
der Spenden werden  
an Hilfsprojekte weiter-  
gegeben

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

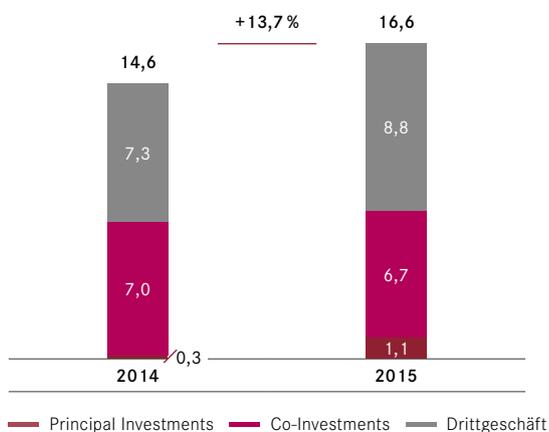
**Märkte allgemein:** Die Erholung der Wirtschaft in Europa befindet sich nun in ihrem dritten Jahr und soll laut übereinstimmenden Prognosen weiter anhalten. Dennoch ist festzustellen, dass der derzeitige Aufschwung mit realen Wachstumsraten zwischen einem und zwei Prozent in nahezu allen europäischen Ländern nur langsam vorangeht. Dieses Wachstumsniveau wurde 2015 zum Großteil vom niedrigen Ölpreis, einem relativ schwachen Euro und der unkonventionellen Geldpolitik der EZB getragen. Diese günstigen Konjunkturfaktoren haben in Verbindung mit einem weitgehend neutralen fiskalpolitischen Umfeld zu einer Stimulation der privaten Konsumausgaben und Exporte geführt. □ Quellen: eurostat, EU-Kommission, Reuters

**Immobilienmärkte:** Immobilien erfreuen sich bei institutionellen und privaten Investoren nach wie vor einer großen Nachfrage. Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten erreichte 2015 wieder Rekordniveaus. Die Investmentaktivitäten wurden durch niedrige Renditen von Alternativenanlagen und niedrige Finanzierungskosten getrieben. Angesichts der soliden wirtschaftlichen Entwicklung in Europa herrscht auf dem Mietmarkt für Büros weiterhin eine positive Dynamik. Auch die europäischen Einzelhandelsmärkte konnten ihre starke Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen. Die Flächennachfrage an den Top-Standorten und in den an die A-Lagen angrenzenden Standorten sowie B- und sogar C-Lagen ist unverändert hoch. Im Einklang mit allgemeinen wirtschaftlichen Trends befinden sich die europäischen Wohnimmobilienmärkte weiter im Aufschwung. Es gibt Anzeichen dafür, dass sich die Erholung nun auch länderübergreifend ausbreitet. In den meisten europäischen Ländern steigen die Preise in Großstädten stärker als im landesweiten Durchschnitt. Dies ist eine Entwicklung, die sich auch zunehmend auf die Preise in den Einzugsgebieten auswirkt. Nichtsdestoweniger dürften die damit verbundenen Risiken derzeit begrenzt sein, da die Erholung des Immobilienmarktes oder der Aufschwung an den regionalen Wohnimmobilienmärkten sich bislang noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum niederschlägt. □ Quellen: PMA, EZB, Reuters, eurostat

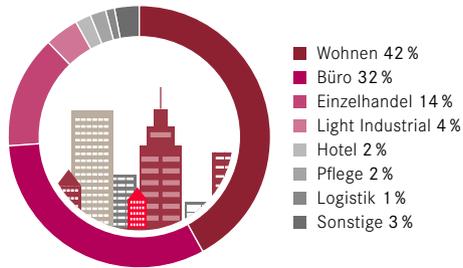
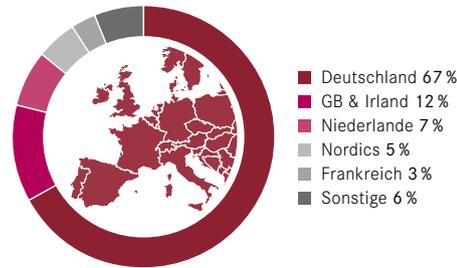
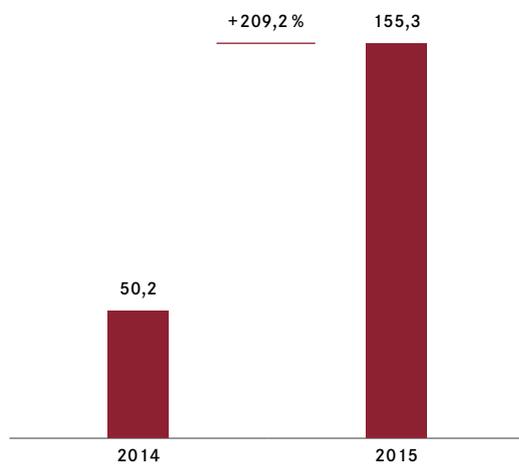
### 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

#### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

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

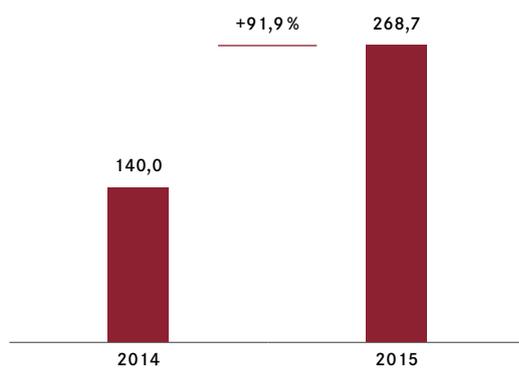


Zum 31. Dezember 2015 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 16,6 Mrd. Euro, nach 14,6 Mrd. Euro zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 11,1 Mrd. Euro auf Deutschland und 5,5 Mrd. Euro auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,0 Mrd. Euro bzw. 13,7% gewachsen. Das Ziel, um rund 2,0 Mrd. Euro pro Jahr zu wachsen, wurde damit erreicht. Auch in Zukunft wird mit einem Nettowachstum der Assets under Management von rund 2,0 Mrd. Euro pro Jahr gerechnet.

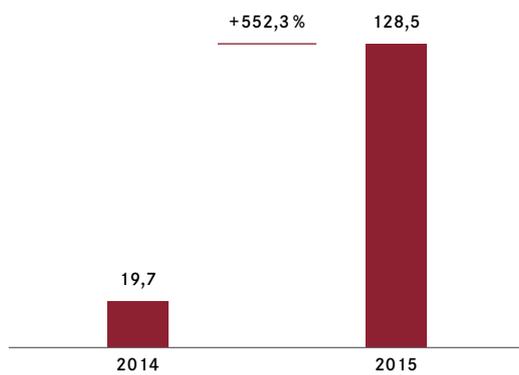
**ASSETS UNDER MANAGEMENT****Aufteilung nach Sektoren****Geografische Verteilung****OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)**

Das operative Ergebnis berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzuaddiert. Für das Geschäftsjahr 2015 wurde das operative Ergebnis auf 155,3 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht (2014: 50,2 Mio. Euro). Damit wurde die obere Hälfte der mehrfach angehobenen Prognose von 145 - 160 Mio. Euro erreicht.

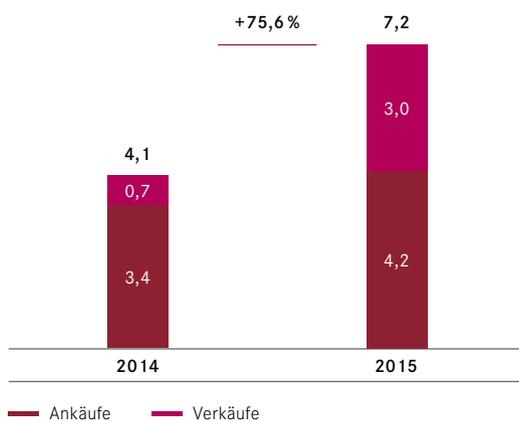
Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

**VERWALTUNGSEINNAHMEN (IN MIO. EURO)**

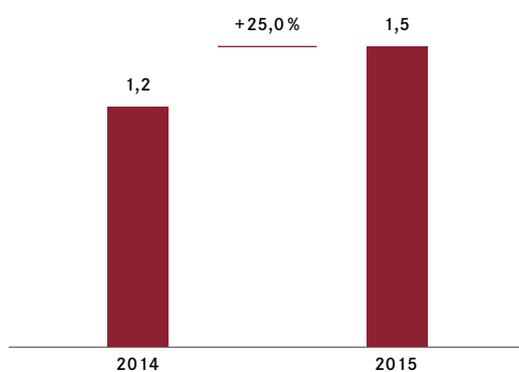
Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Verwaltungseinnahmen vergütet. Verwaltungseinnahmen enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset- und Portfoliomanagement, Provisionen für An- und Verkäufe sowie erfolgsabhängige Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Verwaltungseinnahmen in Höhe von 268,7 Mio. Euro vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 91,9% (2014: 140,0 Mio. Euro).

**LEISTUNGSABHÄNGIGE EINNAHMEN (IN MIO. EURO)**

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür erfolgsabhängige Vergütungen. Diese Einnahmen sind Bestandteil der zuvor aufgeführten Verwaltungseinnahmen. Im Berichtsjahr betragen diese 128,5 Mio. Euro (2014: 19,7 Mio. Euro). Der signifikante Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Verkauf der SÜDEWO, für den eine leistungsabhängige Vergütung in Höhe von 103,5 Mio. Euro vereinnahmt werden konnte.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EURO)**

Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den abgewickelten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2015 erfolgten Ankäufe von 4,2 Mrd. Euro und Verkäufe von 3,0 Mrd. Euro. Im Geschäftsjahr 2015 erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 75,6% auf 7,2 Mrd. Euro (2014: 4,1 Mrd. Euro).

**EINGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MRD. EURO)**

Für die zahlreichen internationalen Investments wurden im Gesamtjahr 2015 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital eingeworben. Dies entspricht einer Steigerung von 25,0% gegenüber dem Vorjahr (2014: 1,2 Mrd. Euro).

### 2.2.1 DRITTTGESCHÄFT

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGen) für private und institutionelle Investoren Sondervermögen platziert und verwaltet. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien stabile und wiederkehrende Erträge. Des Weiteren gehören zum Drittgeschäft auch andere Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden eigenen Leistungsspektrum anbietet. Beim sogenannten Drittgeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA.

#### **PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften**

Die Fonds agieren als Bestandshalter und die Objekte in den Fonds haben eine geplante erste Haltedauer von sieben bis zehn Jahren. Verschiedene operative Bereiche der PATRIZIA sind für die Fonds der drei Kapitalverwaltungsgesellschaften als Dienstleister tätig und generieren so Gebühreneinnahmen.

Die **PATRIZIA WohnInvest KVG mbH** investiert in Wohnimmobilien, die **PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH** in Gewerbeimmobilien. Beide Gesellschaften agieren mit europäischem Fokus und legen Immobilienspezialfonds für institutionelle Investoren auf.

Die **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH** hingegen fokussiert sich auf die Auflage sowie Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger und erhielt im abgelaufenen Jahr die Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin). Anfang des Jahres 2016 hat die Gesellschaft ihren ersten Fonds aufgelegt und den Vertrieb gestartet. Dieser Fonds enthält zwei moderne Gewerbeimmobilien auf dem Campus der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen im Wert von 40 Mio. Euro. Für die Auflage weiterer Fonds wurden bereits das Stadtquartier Südtor in Stuttgart sowie eine Wohnungsbauentwicklung in Kopenhagen erworben; weitere Ankäufe sollen im Laufe des Jahres erfolgen. Grundsätzlich können die Fondsprodukte der PATRIZIA GrundInvest in allen Märkten und Nutzungsarten investieren.

Die **PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)** verwaltet den Fonds PATRIZIA Nordic Cities. Dieser Fonds wurde für zwei Investoren aus Deutschland aufgelegt. Als Startinvestment wurden im Dezember 2014 zehn Büro- und Handelsobjekte in Dänemark erworben.

#### **Verwaltung von Investments für Dritte**

Die PATRIZIA Immobilien AG verwaltet des Weiteren Drittmandate mit einem Immobilienvermögen von 749 Mio. Euro. Hierzu gehört beispielsweise das Mandat für die Verwaltung des Londoner Wachsfigurenkabinetts Madame Tussauds. Dieses Objekt hat PATRIZIA als Investmentmanager für den taiwanesischen Versicherungskonzern Fubon Life erworben und im August 2015 das Asset- und das Property-Management dafür übernommen.

**PATRIZIA DRITTGESCHÄFT ZUM 31. DEZEMBER 2015**

in Mio. Euro	Assets under Management	Eigenkapital-zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
<b>PATRIZIA WohnInvest KVG mbH</b>	<b>1.414</b>	<b>1.572</b>	<b>965</b>	<b>606<sup>1</sup></b>	<b>9</b>
Poolfonds	935	1.003	621	381 <sup>1</sup>	5
Individualfonds	479	569	344	225 <sup>1</sup>	4
<b>PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH</b>	<b>6.449</b>	<b>4.995</b>	<b>3.987</b>	<b>1.007</b>	<b>20</b>
Poolfonds	3.578	2.505	2.025	480	9
Individualfonds	1.011	1.221	817	404	9
Labelfonds	1.859	1.268	1.145	123	2
<b>PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)<sup>2</sup></b>	<b>171</b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Andere Mandate</b>	<b>749</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>PATRIZIA GrundInvest KVG mbH</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>DRITTGESCHÄFT</b>	<b>8.782</b>	<b>7.101</b>	<b>5.487</b>	<b>1.613</b>	<b>38</b>

<sup>1</sup> Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen<sup>2</sup> PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS**2.2.2 CO-INVESTMENTS**

Im Bereich Co-Investments investiert PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden in Immobilien. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert die PATRIZIA in diesem Zuge wie beim Drittgeschäft Managementgebühren sowie zusätzlich Beteiligungserträge. So bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren. Die Co-Investments tragen mit 6,7 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei. Kunden haben 2,7 Mrd. Euro Eigenkapital investiert, PATRIZIA 0,2 Mrd. Euro.

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

**WOHNEN****SÜDEWO**

Im Geschäftsjahr 2015 hat die PATRIZIA Immobilien AG die Süddeutsche Wohnen Gruppe (SÜDEWO) mit 19.800 Wohnungen für 1,9 Mrd. Euro an die Vonovia SE veräußert. Der Ankauf erfolgte im Geschäftsjahr 2012 für 1,4 Mrd. Euro, die Beteiligung der PATRIZIA betrug 2,5%.

**GBW**

Die GBW – ehemalige Wohnungsgesellschaft der BayernLB – wurde 2013 für eine Gruppe langfristig orientierter, deutscher Investoren erworben. PATRIZIA hält an dem Co-Investment einen Anteil von 5,1%. Ziel ist die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung des über ganz Bayern verteilten Portfolios. Im Geschäftsjahr 2015 gab es in diesem Co-Investment keine wesentlichen Veränderungen. Seit Ankauf ist der Wert der gesamten Beteiligung von 2,4 Mrd. Euro auf 3,3 Mrd. Euro gestiegen.

**WohnModul I SICAV-FIS**

Zu den Anlageobjekten dieses Co-Investments zählen europäische Wohn- und Gewerbeobjekte in Deutschland, Dänemark, Irland, Frankreich und den Niederlanden. Der Partner des WohnModuls hat insgesamt 820 Mio. Euro

Eigenkapital zugesagt, bis zum Stichtag wurden davon 776 Mio. Euro abgerufen. Die Beteiligung der PATRIZIA beläuft sich auf 10,1 %. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten folgende Ankäufe:

- I **Basket:** Ankauf eines Portfolios mit 107 Einzelhandelsimmobilien zum Kaufpreis von 286 Mio. Euro. Das Portfolio mit einer Gesamtmietfläche von 229.000 m<sup>2</sup> umfasst vor allem Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren in wirtschaftsstarken Regionen im gesamten Bundesgebiet.
  - I **Wilhemina:** Wirtschaftliche Übernahme der zweiten Tranche des niederländischen Wohnungsportfolios mit 976 Einheiten. Bereits 2014 ging die erste Tranche mit 4.157 Wohnungen über. In Summe umfasst das Portfolio rund 5.100 Einheiten und wurde für einen Kaufpreis von 564 Mio. Euro angekauft.
  - I **Dublin:** In Dublin wurde ein innerstädtisches Wohngebäude mit 62 hochwertigen Wohnungen und einer Bruttogeschossfläche von rund 4.700 m<sup>2</sup> für rund 15 Mio. Euro erworben.
  - I **Galleri K:** Für umgerechnet 200 Mio. Euro wurde das Geschäftsquartier »Galleri K« in der Kopenhagener Innenstadt gekauft. Das Gebäudequartier mit 20 hochwertigen Geschäften enthält auch Büros und Wohnungen.
  - I **Bastide:** Erwerb eines Portfolios in Frankreich mit 23 Wohnhäusern und einem Studentenwohnheim, das insgesamt 978 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten umfasst. Der Kaufpreis dafür betrug 179 Mio. Euro.
  - I **Projektentwicklungen Deutschland:** In fünf deutschen Städten befinden sich derzeit sieben Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Das geplante Verkaufsvolumen liegt bei rund 1,2 Mrd. Euro.
- Hinsichtlich der Ergebnisauswirkungen dieser Co-Investments verweisen wir auf die Ertragslage unter Punkt 2.3.2.

# 1,2

Mrd. Euro  
Neubau-Projektvolumen

## GEWERBE

### PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG

Hierbei handelt es sich um ein aktiv gemanagtes Co-Investment mit den Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark. Die PATRIZIA Immobilien AG hält an der Gesellschaft eine Beteiligung von 6,25%. 2013 wurde die Exit-Phase eingeleitet und mit dem Abverkauf der Objekte begonnen. Im Jahr 2015 wurden Immobilien im Wert von 92 Mio. Euro veräußert. Die noch der Gesellschaft gehörenden Objekte mit einem Wert von 220,1 Mio. Euro sollen 2016 veräußert und das Eigenkapital zurückgeführt werden.

### Co-Investments in Großbritannien

Zusammen mit Oaktree Capital Management hat die PATRIZIA vier verschiedene Co-Investments, an denen PATRIZIA zwischen fünf und zehn Prozent beteiligt ist:

Aviomore Topco	Drei bewirtschaftete Gewerbeparks: Hillington Park in Glasgow, Chineham Park in Basingstoke und Birchwood Park in Warrington.
Citruz Holdings LP	Ein Gewerbeportfolio mit 20 Objekten aus den Bereichen Büro, Industrie und Freizeit. Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Objekte verkauft.
Plymouth Sound Holdings LP	Ein Co-Investment mit drei Büroimmobilien in Birmingham, Camberley und Watchmoor Park. Das Objekt »Arena 3« in Bracknell wurde 2015 verkauft.
Winnersh Holdings LP	Ein nahe London gelegener Gewerbepark, der durch die Renovierung bestehender Gebäude und Nachverdichtung entwickelt wird.

PATRIZIA sieht in regionalen Märkten in Großbritannien weiterhin gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset-Management im Wert zu steigern.

In den Co-Investments **Seneca** (DEIKON-Portfolio mit 86 Fach- und Supermärkten) und **sono west** (Neubau eines achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauses in Frankfurt) haben sich 2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

### 2.2.3 PRINCIPAL INVESTMENTS

Als »Principal Investment« erwirbt PATRIZIA Portfolios oder einzelne Objekte opportunistisch auf eigene Rechnung. Eine Opportunität wird nur erworben, wenn es sich um ein langfristig attraktives Investment handelt. Klare Zielsetzung ist jedoch, ein für Investoren attraktives Produkt zu strukturieren und das Portfolio/Objekt profitabel weiterzuveräußern.

#### Manchester First Street

Im Berichtszeitraum hat PATRIZIA das 80.000 m<sup>2</sup> große First-Street-Areal in Manchester für rund 140 Mio. Euro angekauft. Das Gelände ist bereits teilweise entwickelt und bebaut und ermöglicht PATRIZIA, durch aktives Management gezielt Mehrwert zu schaffen. Während das auf dem Gelände liegende Hotel bereits wieder gewinnbringend veräußert wurde, gibt es inzwischen für die unbebaute Fläche einen Joint-Venture-Partner und konkrete Entwicklungspläne. Für das Jahr 2016 ist der Verkauf der Bar- und Gastronomiebetriebe sowie des Bürogebäudes unter dem Namen »First Street No. 1« mit insgesamt 17.000 m<sup>2</sup> geplant.

#### Harald

Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Angebots hat PATRIZIA im Geschäftsjahr 2015 mehr als 14.000 Wohnungen in Deutschland und Schweden erworben. Der Kaufpreis dieses Portfolios betrug rund 900 Mio. Euro. PATRIZIA konnte inzwischen alle Einheiten erfolgreich veräußern. Den Verkauf der Einheiten in Schweden konnte PATRIZIA bereits mit einem Gewinn von etwa 5,3 Mio. Euro abschließen, der Verkauf der Wohnungen in Deutschland für rund 1,1 Mrd. Euro ist beurkundet und wird im ersten Halbjahr 2016 vollzogen.

#### Sonstige Principal Investments

Weiter wurden das Principal Investment Dover Street mit dem Value-Add-Objekt »Linley House« in Manchester sowie das Sudermannzentrum in München im Berichtszeitraum erworben. Im Berichtsjahr wurden 628 Einheiten veräußert (31. Dezember 2014: 2.985 Einheiten). Zum Jahresende enthielt das PATRIZIA Portfolio noch 471 Einheiten (31. Dezember 2014: 1.081 Einheiten).

#### Eigene Projektentwicklungen

Die letzte Projektentwicklung für eigene Rechnung der PATRIZIA wurde 2015 abgeschlossen. Weitere Projekte sind derzeit nicht geplant.

▢ Hinsichtlich der Ergebnisauswirkungen dieser Principal Investments verweisen wir auf die Ertragslage unter Punkt 2.3.2.

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr 2015 war ein herausragendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Alle relevanten Kennzahlen haben sich positiv entwickelt und die Prognose wurde erfüllt, nachdem sie im Jahresverlauf mehrmals erhöht wurde. Auch der Ausblick für das laufende Geschäftsjahr ist sehr gut und es wird eine weitere Steigerung des operativen Ergebnisses im Jahr 2016 erwartet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst die Leistungen der PATRIZIA in verschiedenen Positionen. Im Folgenden werden deshalb zunächst die wesentlichen Kennzahlen dargestellt.

Das **operative Ergebnis** erreichte mit 155,3 Mio. Euro einen neuen Höchstwert und konnte sich gegenüber 2014 (50,2 Mio. Euro; +209,2%) mehr als verdreifachen. Der starke Anstieg dieser Kennzahl ist durch eine durchweg positive Entwicklung der PATRIZIA getrieben, aus der die leistungsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO herausragt. Das operative Ergebnis erfasst alle operativen Einkommensströme der PATRIZIA und gibt deshalb ein aussagekräftiges Bild der tatsächlichen Geschäftsentwicklung. Die Zusammensetzung und Entwicklung des operativen Ergebnisses werden nachfolgend detailliert erläutert.

An- und Verkäufe wurden im Gesamtvolumen von 7,2 Mrd. Euro getätigt, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 75,6% entspricht (2014: 4,1 Mrd. Euro). Infolgedessen stiegen auch die **Assets under Management** um 2,0 Mrd. Euro auf 16,6 Mrd. Euro. Die liquiden Mittel in Höhe von 179,1 Mio. Euro am Stichtag ermöglichen es, auch in Zukunft jederzeit weitere attraktive Investmentchancen zu nutzen. Insgesamt entwickelte sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hervorragend und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele der PATRIZIA.

## 2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNES

### OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um die unten genannten zahlungswirksamen und -unwirksamen Positionen. Im Geschäftsjahr 2015 konnte das operative Ergebnis mit 155,3 Mio. Euro (2014: 50,2 Mio. Euro; +209,2%) mehr als verdreifacht werden. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

#### HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>	<b>213,3%</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge <sup>1</sup> , Software und Sachanlagen	-7.059	-6.940	1,7%
<b>EBIT</b>	<b>168.018</b>	<b>48.946</b>	<b>243,3%</b>
Finanzergebnis (Zinsergebnis)	-16.505	-7.499	120,1%
Währungsergebnis	-618	551	-
<b>EBT</b>	<b>150.895</b>	<b>41.998</b>	<b>259,3%</b>
Wertänderung Derivate	-2.888	-2.788	3,6%
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	1.968	2.485	-20,8%
Realisierte Wertänderungen der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien (netto)	5.296	8.515	-37,4%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>155.271</b>	<b>50.210</b>	<b>209,2%</b>

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

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der leistungsabhängigen Vergütung für den Verkauf der SÜDEWO, die unter den Erträgen aus Beteiligungen gezeigt wird. Unter den **Erträgen aus Beteiligungen** wird dieser Effekt ausführlich erläutert.

Die weiteren Positionen aus der Überleitung zum operativen Ergebnis werden nachfolgend entsprechend ihrer Stellung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## PATRIZIA ERTRAGSZAHLEN IM ÜBERBLICK

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Umsatz	384.858	291.815	31,9%
Gesamtleistung	249.419	205.468	21,4%
EBITDA	175.077	55.886	213,3%
EBIT	168.018	48.946	243,3%
EBT	150.895	41.998	259,3%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	155.271	50.210	209,2%
Konzernjahresüberschuss	134.462	35.020	284,0%

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen, unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht-liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zins- und Währungssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

## UMSATZERLÖSE

Der Konzernumsatz stieg im Geschäftsjahr 2015 um 31,9% von 291,8 Mio. Euro auf 384,9 Mio. Euro. Alle Positionen des Konzernumsatzes trugen zur positiven Umsatzentwicklung bei und werden nachfolgend erläutert.

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Verkaufserlöse aus Principal Investments	188.979	155.189	21,8%
Mieterlöse	42.761	21.187	101,8%
Erlöse aus Management Services	134.259	106.285	26,3%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	14.678	7.728	89,9%
Sonstiges	4.181	1.426	193,2%
<b>KONZERNUMSATZ</b>	<b>384.858</b>	<b>291.815</b>	<b>31,9%</b>

Die Umsatzerlöse sind nur bedingt aussagekräftig, weil zur Vollständigkeit des gesamten Leistungsbildes auch unterhalb des Umsatzes gezeigte Positionen berücksichtigt werden müssen.

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** enthalten die Kaufpreiserlöse des Eigenbestands sowie die Kaufpreiserlöse der Projektentwicklungen. Auf die Verkäufe von Wohnungen aus dem Eigenbestand entfielen 89,8 Mio. Euro (2014: 129,5 Mio. Euro; -30,7%). Die noch verbleibenden eigenen Projektentwicklungen trugen mit Verkäufen in Höhe von 99,2 Mio. Euro zum Umsatz bei (2014: 25,7 Mio. Euro; +286,4%). Die Projektentwicklungen sind weitestgehend veräußert und werden voraussichtlich im 1. Halbjahr 2016 abgeschlossen. Den Verkaufserlösen stehen entsprechende Bestandsabgänge in Höhe von -106,8 Mio. Euro (2014: -26,7 Mio. Euro) gegenüber, sodass 2015 aus Verkäufen ein Nettoerlös von -7,6 Mio. Euro erzielt wurde (2014: -1,0 Mio. Euro).

Die Verdoppelung der **Mieterlöse** von 21,2 Mio. Euro im Jahr 2014 auf 42,8 Mio. Euro im Jahr 2015 ist wesentlich durch den Zugang der Bestände des Harald-Portfolios (34,0 Mio. Euro) bedingt, die auch verkaufsbedingte Mietrückgänge ausgleichen konnten. Da der Ankauf des Haralds-Portfolios unterjährig abgeschlossen wurde, handelt es sich bei diesem Betrag um die zeitanteilig vereinnahmte Miete.

Das **Dienstleistungsgeschäft** konnte im Geschäftsjahr 2015 weiter ausgebaut werden. Die Erlöse aus Management Services nahmen um 26,3% von 106,3 Mio. Euro auf 134,3 Mio. Euro zu. Davon sind 68,4 Mio. Euro (2014: 51,3 Mio. Euro; +33,3%) den Erträgen aus erbrachten Serviceleistungen und 65,9 Mio. Euro (2014: 55,0 Mio. Euro; +19,8%) den transaktions- und erfolgsabhängigen Gebühren zuzurechnen. Dieser Anstieg ist dem Wachstum der Assets under Management sowie dem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen zuzuschreiben.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält in Höhe von 14,7 Mio. Euro (2014: 7,7 Mio. Euro; +89,9%) Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten. **Sonstiges** enthält im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Infolge des Anstiegs der Transaktionsleistung erhöhte sich der Wert um 193,2% von 1,4 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro im Jahr 2015.

#### GESAMTLEISTUNG

Die Gesamtleistung reflektiert die Leistung der PATRIZIA besser als der Umsatz, da einige Positionen wie etwa der Verkauf von Immobilien aus dem langfristigen Vermögen enthalten sind, die nicht umsatzwirksam dargestellt werden können.

Infolge des starken Umsatzanstiegs hat sich auch die Gesamtleistung 2015 erfreulich entwickelt und stieg von 205,5 Mio. Euro um 21,4% auf 249,4 Mio. Euro.

#### HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Umsatzerlöse	384.858	291.815	31,9%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.075	17.019	-40,8%
Bestandsveränderungen	-166.980	-110.509	51,1%
Sonstige betriebliche Erträge	16.189	7.143	126,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5.277	0	-
<b>Gesamtleistung</b>	<b>249.419</b>	<b>205.468</b>	<b>21,4%</b>

Die Entwicklung der **Umsatzerlöse** im Jahr 2015 wurde bereits zuvor beschrieben.

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

Nicht im Konzernumsatz enthalten sind die Verkaufserlöse der Objekte, die im langfristigen Vermögen ausgewiesen werden. Entsprechende Erlöse werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die Verkaufserlöse in Höhe von 69,8 Mio. Euro erwirtschafteten nach Abzug der entsprechenden Buchwerte von 59,7 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Nettoertrag von 10,1 Mio. Euro. Der Rückgang von 40,8% gegenüber dem Vorjahr, als 17,0 Mio. Euro Erträge erlöst wurden, resultiert aus der geringeren Anzahl verkaufter Einheiten. Für diese Immobilien konnten im Zeitraum 2007 bis 2015 positive Wertänderungen in Höhe von 67,5 Mio. Euro realisiert werden, davon 5,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015. Diese Wertänderungen werden mit dem Verkauf realisiert und dann in der Darstellung des operativen Ergebnisses sichtbar.

### Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen wurden im Berichtsjahr mit –167,0 Mio. Euro (2014: –110,5 Mio. Euro; +51,1%) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 182,4 Mio. Euro (2014: –147,3 Mio. Euro; +23,8%). Die größten Positionen sind dabei die Abgänge aus dem Verkauf der Projektentwicklung VERO/F40 sowie Verkäufe eines Objektes in Köln und eines Hotels in Manchester. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen über 15,4 Mio. Euro aus (2014: 36,8 Mio. Euro; –58,2%), die zum Großteil dem Baufortschritt der Projektentwicklung zuzurechnen sind.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 126,6% auf 16,2 Mio. Euro (2014: 7,1 Mio. Euro). Davon stammen 5,2 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Harald-Portfolios. Weitere 5,2 Mio. Euro (2014: 1,8 Mio. Euro) entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Baukosten sowie den Ankauf in Manchester. Weitere 1,7 Mio. Euro (2014: 0,7 Mio. Euro) sind Erträge aus der Weiterbelastung von Transaktionskosten und -gebühren.

### Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position umfasst den Verkauf von 630 Wohnungen im schwedischen Umea, die Bestandteil des Harald-Portfolios waren. Diese Transaktion wurde als Share Deal vollzogen und wird deshalb nicht im Umsatz ausgewiesen. Nach Abgang der Vermögenswerte und Schulden ergibt sich ein Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen in Höhe von 5,3 Mio. Euro (2014: 0 Mio. Euro).

## EBITDA

### HERLEITUNG EBITDA

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Gesamtleistung	249.419	205.468	21,4%
Materialaufwand	-52.438	-54.455	-3,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-14.787	-9.990	48,0%
Personalaufwand	-93.519	-77.239	21,1%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	462	51	805,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.973	-50.193	39,4%
Erträge aus Beteiligungen	151.681	39.062	288,3%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.232	3.182	33,0%
<b>EBITDA</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>	<b>213,3%</b>

Die Erträge aus dem Bereich Investments gehören zum operativen Geschäft der PATRIZIA und werden erstmalig in den Positionen **Erträge aus Beteiligungen** und **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** oberhalb des EBITDA ausgewiesen.

### Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält vor allem die Investitionskosten in die eigenen Projektentwicklungen und den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im abgelaufenen Jahr erstmals enthalten sind die Nebenkosten des Harald-Portfolios. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Materialaufwand um 3,7% auf 52,4 Mio. Euro (2014: 54,5 Mio. Euro) und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- | Projektentwicklungen in Höhe von 15,7 Mio. Euro (2014: 29,9 Mio. Euro; -47,5%)
- | Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand in Höhe von 14,2 Mio. Euro (2014: 11,8 Mio. Euro; +20,3%)
- | laufende Instandhaltungen von 3,9 Mio. Euro (2014: 2,4 Mio. Euro; +62,5%) sowie
- | umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 18,7 Mio. Euro, wovon 13,3 Mio. Euro dem Principal Investment Harald zuzurechnen sind (2014: 10,4 Mio. Euro; +79,8%).

### Aufwand für bezogene Leistungen

Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 14,8 Mio. Euro (2014: 10,0 Mio. Euro; +48,0%) umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Geschäftsjahr 2015 stieg der Aufwand für bezogene Leistungen im Wesentlichen aufgrund einer erhöhten Ankaufstätigkeit in den Labelfonds auf 13,4 Mio. Euro nach 9,6 Mio. Euro im Vorjahr, was einer Steigerung von 39,2% entspricht. Der Umsatz aus Labelfonds beträgt ausgewiesen 16,0 Mio. Euro (2014: 11,7 Mio. Euro, +36,4%).

### Personalaufwand

Infolge des Ausbaus der europaweiten Präsenz erhöhte sich der Personalstand auf 823 fest angestellte Mitarbeiter zum Stichtag (2014: 792 Mitarbeiter). Damit einher ging folgende Entwicklung des Personalaufwands:

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Fixgehälter	48.413	40.744	18,8%
Variable Gehälter	20.526	16.577	23,8%
Vertriebsprovisionen	6.989	6.226	12,3%
Sozialabgaben	9.609	8.236	16,7%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	4.464	2.496	78,8%
Sonstiges	3.518	2.960	18,9%
<b>GESAMT</b>	<b>93.519</b>	<b>77.239</b>	<b>21,1%</b>

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

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 21,1% auf 93,5 Mio. Euro (2014: 77,2 Mio. Euro) resultiert vor allem aus dem Anstieg der Fixgehälter um 18,8% von 40,7 Mio. Euro auf 48,4 Mio. Euro. Der starke Anstieg der Fixgehälter im Geschäftsjahr 2015 reflektiert den Ganzjahreseffekt aus Ende 2014 übernommenen Mitarbeitern im Rahmen der Akquisition eines Asset-Managers in England sowie die Neueinstellungen im Jahr 2015. Der Anstieg der langfristigen variablen Vergütung um 78,8% auf 4,5 Mio. Euro (2014: 2,5 Mio. Euro) ergibt sich aus nicht-zahlungswirksamen Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus der Veränderung des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht (□ Punkt 3.2). Die Position Sonstiges hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18,9% auf 3,5 Mio. Euro erhöht. Enthalten sind vor allem Sachbezüge in Höhe von 1,6 Mio. Euro nach 1,3 Mio. Euro im Vorjahr sowie die Erfolgsbeteiligung der Mitarbeiter mit 0,8 Mio. Euro für das Jahr 2015 (2014: 0,8 Mio. Euro).

**Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2015 belaufen sich die Wertänderungen auf 0,5 Mio. Euro nach 0,1 Mio. Euro im Vorjahr.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Einhergehend mit der deutlich gesteigerten Leistung der PATRIZIA erhöhte sich der sonstige betriebliche Aufwand von 50,2 Mio. Euro um 39,4% auf 70,0 Mio. Euro. Die konkrete Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Betriebsaufwendungen	15.959	12.994	22,8 %
Verwaltungsaufwendungen	17.957	16.039	12,0 %
Vertriebsaufwendungen	12.050	8.982	34,2 %
Übrige Aufwendungen	24.007	12.178	97,1 %
<b>GESAMT</b>	<b>69.973</b>	<b>50.193</b>	<b>39,4 %</b>

Die **Betriebsaufwendungen** stiegen um 22,8% von 13,0 Mio. Euro auf 16,0 Mio. Euro. Wesentliche Positionen der Betriebsaufwendungen sind die Miete für Geschäftsräume und entsprechende Nebenkosten (7,2 Mio. Euro; +19,6% gegenüber 6,0 Mio. Euro im Vorjahr), die ebenso expansionsbedingt wie die IT-Kosten und -Wartung (5,6 Mio. Euro; +37,3% gegenüber 4,1 Mio. Euro im Vorjahr) gestiegen sind.

Die **Verwaltungsaufwendungen** erhöhten sich um 12,0% auf 18,0 Mio. Euro, nach 16,0 Mio. Euro im Jahr 2014. Die größten Positionen im Geschäftsjahr 2015 sind transaktionsbedingte Kosten für Due Diligence und Ähnliches mit 6,2 Mio. Euro, Rechts- und Beratungskosten von 5,1 Mio. Euro sowie Versicherungen und sonstige Beiträge von 1,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Verwaltungskosten resultiert vor allem aus der gestiegenen Transaktionsfrequenz. Transaktionsbedingte Kosten für Due Diligence sowie Rechts- und Beratungsleistungen werden den jeweiligen Investmentvehikeln belastet und unter den sonstigen Umsatzerlösen als Kostenerstattung gezeigt.

**Vertriebsaufwendungen** sind um 34,2% von 9,0 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro angestiegen und beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Vertriebsaktivitäten der PATRIZIA. Direkt gezahlte Provisionen beliefen sich auf 3,7 Mio. Euro; +84,1% gegenüber dem Vorjahr mit 2,0 Mio. Euro. Bei den verbleibenden Kosten handelt es sich um vielfältige verkaufsunterstützende Marketingleistungen.

Die **übrigen Aufwendungen** haben sich im Berichtsjahr auf 24,0 Mio. Euro nach 12,2 Mio. Euro nahezu verdoppelt. Größte Positionen sind Beratungsleistungen für Transaktionen (7,6 Mio. Euro nach 4,6 Mio. Euro im Vorjahr; +66,8%) sowie 4,9 Mio. Euro für Asset- und Property-Management-Dienstleistungen im Harald-Portfolio (im Vorjahr nicht vorhanden).

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

Die Erträge aus Beteiligungen sind im Berichtszeitraum um 288,3% von 39,1 Mio. Euro auf 151,7 Mio. Euro gestiegen.

Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Verkauf des Co-Investments **SÜDEWO**, für den eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 103,5 Mio. Euro vereinnahmt werden konnte. Des Weiteren entfallen 3,6 Mio. Euro auf als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für die SÜDEWO im 1. Halbjahr 2015, die verkaufsbedingt ab dem 2. Halbjahr 2015 entfallen, sowie 13,4 Mio. Euro als Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei diesem Investment.

Das Co-Investment **GBW** generierte im Jahr 2015 – wie im Vorjahr – 9,5 Mio. Euro aus als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen und 17,8 Mio. Euro erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung sowie eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 3,2 Mio. Euro.

Das Supermarktportfolio **Seneca** steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 0,5 Mio. Euro bei (2014: 0,4 Mio. Euro). Das Co-Investment **WohnModul I** erzielte einen Ertrag von 4,2 Mio. Euro nach 3,2 Mio. Euro im Vorjahr, das als Ergebnis aus at-equity bewerteter Beteiligung verbucht wird.

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
<b>SÜDEWO</b>	<b>120.508</b>	<b>14.545</b>	<b>728,5%</b>
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	3.625	7.250	-50,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	103.466	5.630	1.737,8%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	13.417	1.665	705,8%
<b>GBW</b>	<b>30.555</b>	<b>24.156</b>	<b>26,5%</b>
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	17.842	11.443	55,9%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	3.223	3.223	0,0%
<b>SENECA</b>	<b>510</b>	<b>358</b>	<b>42,5%</b>
<b>UK</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>WohnModul I</b>	<b>4.232</b>	<b>3.182</b>	<b>33,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>155.913</b>	<b>42.241</b>	<b>269,1%</b>

**KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS**

Der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA ist entsprechend mit der positiven Entwicklung der Ertragslage von 35,0 Mio. Euro um 284,0% auf 134,5 Mio. Euro angestiegen.

**HERLEITUNG KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS**

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>	<b>213,3 %</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-7.059	-6.940	1,7 %
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>168.018</b>	<b>48.946</b>	<b>243,3 %</b>
Finanzerträge	6.666	4.413	51,1 %
Finanzaufwendungen	-23.171	-11.912	94,5 %
Währungsergebnis	-618	551	-212,2 %
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>150.895</b>	<b>41.998</b>	<b>259,3 %</b>
Ertragsteuern	-16.433	-6.978	135,5 %
<b>KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>134.462</b>	<b>35.020</b>	<b>284,0 %</b>

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Überleitung erläutert.

**Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen blieben nahezu unverändert und beliefen sich auf 7,1 Mio. Euro (2014: 6,9 Mio. Euro; +1,7%). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (2,0 Mio. Euro, nach 2,5 Mio. Euro im Vorjahr; -20,8%) sowie Software in Höhe von 3,3 Mio. Euro (2014: 2,6 Mio. Euro; +27,6%) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,2 Mio. Euro (2014: 1,2 Mio. Euro). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter [Punkt 4](#) im Anhang detailliert beschrieben.

**Finanzergebnis**

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich durch das gestiegene Finanzierungsvolumen um 120,1% auf -16,5 Mio. Euro, nach -7,5 Mio. Euro im Vorjahr. Die Finanzerträge erhöhten sich auf 6,7 Mio. Euro, von denen 5,2 Mio. Euro aus Erträgen aus Zinssicherungen des Harald-Portfolios stammen. Dem standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 23,2 Mio. Euro gegenüber, von denen 16,0 Mio. Euro dem Harald-Portfolio zuzuordnen sind. Weitere Informationen können [Punkt 6.10](#) des Konzernanhangs entnommen werden.

**Währungsergebnis**

Zum 31. Dezember 2015 belief sich das Währungsergebnis auf -0,6 Mio. Euro (2014: 0,6 Mio. Euro) und setzt sich aus dem realisierten/unrealisierten Währungsergebnis sowie den im Zusammenhang mit dem Erwerb des Harald-Portfolios erworbenen Währungsswaps zusammen, die bereits im Geschäftsjahr 2015 ausgelaufen sind.

### 2.3.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

#### PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	1.631.831	741.176	120,2%
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	539.791	410.048	31,6%
Eigenkapitalquote	33,1%	55,3%	-22,2 PP
Bankdarlehen	821.828	121.950	573,9%
- Liquide Mittel	179.141	145.361	23,2%
+ Schuldscheindarlehen	67.000	77.000	-13,0%
= Nettoverschuldung	709.687	53.589	1.224,3%
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	1.078.744	277.201	289,2%

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

PP = Prozentpunkte

#### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich im Berichtsjahr auf 1,6 Mrd. Euro, nach 0,7 Mrd. Euro im Jahr 2014. Die Steigerung ist im Wesentlichen der Aufnahme der Principal Investments mit einem Wert von 1,0 Mrd. Euro zum Stichtag zuzurechnen, die den Verkauf anderer Immobilien des Bestands mehr als ausglich.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Im Konzernabschluss wird das Immobilienvermögen der PATRIZIA zum Stichtag mit 1,1 Mrd. Euro (2014: 0,3 Mrd. Euro; +289,2%) ausgewiesen:

	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.802	78.507	-73,5%
Vorräte	1.057.942	198.694	432,4%
<b>Principal Investments</b>	<b>1.078.744</b>	<b>277.201</b>	<b>289,2%</b>

Davon entfallen 20,8 Mio. Euro auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die zum Verkauf vorgesehen sind und bis dahin Miteinnahmen erzielen. 1,1 Mrd. Euro sind den **Vorräten** zuzurechnen. In diesen Positionen werden die Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus gehalten werden. Der überwiegende Teil mit einem Wert von annähernd 1,0 Mrd. Euro ist dem Principal Investment Harald zuzuordnen.

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

## PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 31. DEZEMBER 2015

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment- kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>8.782</b>	-	-
<b>Co-Investments</b>	<b>6.719</b>	<b>168,3</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.087</b>	<b>128,6</b>	
GBW GmbH	3.314	54,4	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.730	70,4	10,1
Sonstige	43	3,8	10,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>464</b>	<b>17,9</b>	
PATROffice	220	6,9	6,3
Seneca	58	6,1	30,0
sono west	186	4,9	5,1
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>1.168</b>	<b>21,8</b>	
Aviomore Topco (UK)	597	12,9	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	127	3,2	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	69	2,0	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	376	3,7	5,0
<b>Principal Investments</b>	<b>1.081</b>	<b>419,4</b>	
Harald	834	263,8	94,9
Sonstige	247	155,6	100
<b>Operative Gesellschaften<sup>1</sup></b>	-	<b>45,6</b>	<b>100</b>
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>16.582</b>	<b>633,3</b>	-
Bankguthaben und Kassenbestand	-	171,1	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>16.582</b>	<b>804,4</b>	-
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen und Bridge-Finanzierung)	-	264,6	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	539,8	-

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

## KAPITALSTRUKTUR

**Schuldscheindarlehen**

2013 wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. Euro aufgenommen. Ende 2015 wurden diese Darlehen jeweils um 5,0 Mio. Euro getilgt, sodass die beiden Schuldscheindarlehen zum Stichtag mit 67,0 Mio. Euro valuierten. Bereits im Januar 2016 wurden weitere 10,0 Mio. Euro zurückgezahlt. Der Ausweis erfolgt erstmals in den Bilanzpositionen langfristige und kurzfristige Schuldscheindarlehen.

**Bankdarlehen und Finanzverbindlichkeiten**

Für den operativen Geschäftsbetrieb der PATRIZIA ist kein Fremdkapital notwendig. Für Investments in Form der Principal Investments oder der Co-Investments ist ein angemessener Fremdkapitalanteil eine Option, um die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu steigern. Während sich, wie im Falle von Harald, in einigen Fällen die Übernahme der bestehenden Finanzierung anbietet, wird grundsätzlich ein Fremdkapitaleinsatz für jedes Investment individuell geprüft und passgenau strukturiert. Im Falle eines Fremdkapitaleinsatzes werden die jeweiligen Schulden als Finanzverbindlichkeit entsprechend ihrer Fristigkeit ausgewiesen.

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2015 über kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von 821,8 Mio. Euro (2014: 122,0 Mio. Euro). Davon sind 772,1 Mio. Euro den Principal Investments, im Wesentlichen der Finanzierung des Harald-Portfolios zuzuordnen.

Die Entwicklung der Bankdarlehen und Finanzverbindlichkeiten können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	32.000	77.000	-58,4%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	35.000	0	-
Kurzfristige Bankdarlehen	821.828	121.950	573,9%
<b>GESAMT</b>	<b>888.828</b>	<b>189.950</b>	<b>346,8%</b>

Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.4 aufgeführt.

## LIQUIDITÄT

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG gesteuert. Zum 31. Dezember 2015 bestanden Kreditvereinbarungen mit sieben Banken. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unserem Geschäftsmodell führen wir Darlehen je nach Verkaufsstand der finanzierten Immobilien zurück, sodass ein Großteil der Verkaufserlöse in die Tilgung fließt.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des PATRIZIA Konzerns wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen. Taggleich werden Kontenüberschüsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften und die Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern den operativen Finanzbedarf. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine angemessene Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Zum 31. Dezember 2015 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel von 179,1 Mio. Euro. In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 8,4 Mio. Euro (2014: 5,3 Mio. Euro; +59,1%) enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen. Für Tilgungen sind darüber hinaus 95,0 Mio. Euro (2014: 34,0 Mio. Euro; +179,3%) reserviert.

# 179,1

Mio. Euro  
liquide Mittel zum  
Bilanzstichtag

## Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 90,4 Mio. Euro (2014: 140,0 Mio. Euro; -35,4%). Der Rückgang ergibt sich, da im Berichtsjahr in der Veränderung der Vorräte auch Zugänge aus Investitionen in neue Principal Investments enthalten sind. Im Vorjahr sind keine vergleichbaren Investitionen erfolgt. Die **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelabfluss von 181,2 Mio. Euro (2014: Zufluss von 99,5 Mio. Euro), im Wesentlichen getrieben durch den Erwerb der Principal Investments Harald und Manchester sowie geringere Zuflüsse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das gesteigerte Transaktionsvolumen bewirkte deutliche Zuflüsse aus der **Finanzierungstätigkeit**, da anders als in den Vorjahren deutlich mehr Darlehensvolumen aufgenommen als getilgt wurde. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 33,3 Mio. Euro (2014: 39,8 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 145,5 Mio. Euro Ende 2014 auf 179,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2015.

## KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2015

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	90.406	140.020	-35,4 %
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	- 181.211	99.502	-
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	124.130	- 199.697	-
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	33.326	39.825	-16,3 %
Liquide Mittel 01.01.	145.361	105.536	37,7 %
Liquide Mittel 31.12.	179.141	145.361	23,2 %

## 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. Euro (2014: 20,0 Mio. Euro; +4,7%), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergibt. Die Umsatzsteigerung resultiert daraus, dass im Geschäftsjahr 2015 diese Umlage erhöht wurde. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen entsprechende Verwaltungsaufwendungen.

Die Personalkosten erhöhten sich um 12,2% auf 26,9 Mio. Euro (2014: 24,0 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen auf die deutlich höhere Bewertung aus der langfristigen variablen Vergütung sowie auf die jährlichen Gehaltsanpassungen zurückzuführen. Der **Materialaufwand** und die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich um 54,3% auf 26,8 Mio. Euro (2014: 17,4 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des europaweiten Wachstums, höhere IT-Kosten sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten zu. Das **Zinsergebnis** sank um 4,0 Mio. Euro auf -0,9 Mio. Euro (2014: 3,1 Mio. Euro). Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Das **Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 119,7 Mio. Euro 191,5% über dem des Vorjahres (2014: 41,1 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber ist die positive Ergebnisentwicklung in den Tochtergesellschaften. Die **Erträge aus Beteiligungen** reduzierten sich auf 3,2 Mio. Euro (2014: 5,8 Mio. Euro; -44,3%). Aufgrund des Verkaufs der SÜDEWO entfällt die Rendite auf das eingesetzte Kapital in der PATRIZIA Immobilien AG. Der Ertrag aus dem Verkauf der Beteiligung der SÜDEWO wird handelsrechtlich im sonstigen betrieblichen Ertrag dargestellt und nicht wie nach IFRS in den Erträgen aus Beteiligungen. Des Weiteren führt die Umstellung im Rahmen des Co-Investments GBW auf eine quartalsweise anteilige Garantiedividende zu einer weiteren Anpassung dieser Position. Der **Jahresüberschuss** nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2015 von 92,9 Mio. Euro (2014: 21,2 Mio. Euro; +337,4%) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 111,2 Mio. Euro (2014: 89,9 Mio. Euro; +23,6%) den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 204,1 Mio. Euro – eine Steigerung um 83,6% im Vergleich zum Vorjahr (111,2 Mio. Euro).

Es wird davon ausgegangen, dass sich die positive Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2016 fortsetzen wird. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (L Punkt 6) verwiesen.

## KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
Anlagevermögen	475.007	302.825
Umlaufvermögen	141.900	268.596
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	346	572
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>	<b>617.253</b>	<b>571.993</b>
Eigenkapital	479.120	386.207
Rückstellungen	30.423	15.085
Verbindlichkeiten	107.711	170.701
<b>BILANZSUMME PASSIVA</b>	<b>617.254</b>	<b>571.993</b>

## KURZFASSUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Umsatzerlöse	20.949	20.014	4,7%
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	18.752	1.779	954,1%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-63	-259	-75,7%
Personalaufwand	-26.889	-23.964	12,2%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.572	-21.328	48,0%
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	122.890	46.839	162,4%
Zinsergebnis	-910	3.127	-129,1%
<b>Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>103.157</b>	<b>26.210</b>	<b>293,6%</b>
Steuern	-10.244	-4.966	106,3%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>92.913</b>	<b>21.243</b>	<b>337,4%</b>
Gewinnvortrag	111.169	89.926	23,6%
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>204.082</b>	<b>111.169</b>	<b>83,6%</b>

## **3 WEITERE ANGABEN**

### **3.1 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN**

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

#### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung**

Die Hauptversammlung hat am 25. Juni 2015 dem Vorschlag der Verwaltung, den Gewinn komplett auf neue Rechnung vorzutragen und für das Geschäftsjahr 2014 Gratisaktien im Verhältnis 10:1 auszugeben, zugestimmt. Seit Eintragung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Handelsregister am 3. August 2015 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 76.323.533 Euro und ist eingeteilt in 76.323.533 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiegattungen bestehen nicht.

#### **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. Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind dem Vorstand nicht bekannt.

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

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2015 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,62% an der Gesellschaft.

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

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

#### **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 25. Juni 2015 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2020 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückerwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszu-schließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam »Schuldverschreibungen«) im Gesamtnennbetrag von bis zu 375.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 14.335.750 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Durch die 2013, 2014 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital – jeweils um 10% – im Berichtsjahr von 17.346.257,50 Euro um 1.734.625,75 Euro auf nunmehr 19.080.883,25 Euro durch Ausgabe von 19.080.883,25 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

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

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

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

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

### **3.2 VERGÜTUNGSBERICHT**

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2015 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 Berechnung der variablen Vergütung sind die Eigenkapitalverzinsung im abgeschlossenen Geschäftsjahr sowie die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienaktienindex DIMAX. Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Istwert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die bei Gewährung festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

### Kurz- und langfristige Komponenten der variablen Vergütung

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performing Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum beträgt bei PATRIZIA seit Beginn des Geschäftsjahres 2015 für alle Vorstandsmitglieder drei Jahre. Mit den Performing Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres ausbezahlt, also nach dem Ende der Sperrfrist. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt. Eine betragsmäßige Höchstgrenze für den Zeitwert bei Auszahlung wurde nicht festgelegt.

### Anteile der Einzelkomponenten an der Gesamtvergütung des Vorstands

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

### Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2015

Die für das Geschäftsjahr 2015 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 3,5 Mio. Euro (2014: 2,9 Mio. Euro). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2015 sind für den Vorstand 29.575 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2019 zur Auszahlung kommen wird (48.186 für das Geschäftsjahr 2014, Auszahlung 2018). Die im Berichtsjahr ausbezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,0 Mio. Euro (2014: 2,7 Mio. Euro).

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

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

Gewährte Zuwendungen in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016				ARWED FISCHER, CFO Eintritt: 01.03.2008 Austritt: 13.11.2015				KARIM BOHN, CFO Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2018				KLAUS SCHMITT, COO Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020			
	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360	360	360	360	360	-	60	60	60	360	360	360	360
Nebenleistungen	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	-	2 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>372</b>	<b>373</b>	<b>373</b>	<b>373</b>
Einjährige variable Vergütung	412 <sup>2</sup>	504 <sup>3</sup>	0	540 <sup>4</sup>	384 <sup>2</sup>	448 <sup>3</sup>	320 <sup>5</sup>	480 <sup>4</sup>	-	47 <sup>6</sup>	47 <sup>6</sup>	47 <sup>6</sup>	354 <sup>2</sup>	504 <sup>3</sup>	0	540 <sup>4</sup>
Mehrjährige variable Vergütung									-							
Performing Share Units Tranche 2016-2018	-	252 <sup>3</sup>	-	270 <sup>4</sup>	-	224 <sup>3</sup>	160 <sup>5</sup>	240 <sup>4</sup>	-	23 <sup>6</sup>	23 <sup>6</sup>	23 <sup>6</sup>	-	252 <sup>3</sup>	-	270 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2015-2017	206 <sup>2</sup>	-	-		192 <sup>2</sup>	-	-		-	-	-		177 <sup>2</sup>	-	-	
<b>Summe</b>	<b>1.005</b>	<b>1.143</b>	<b>387</b>	<b>1.197</b>	<b>969</b>	<b>1.065</b>	<b>873<sup>5</sup></b>	<b>1.113</b>	<b>-</b>	<b>132<sup>6</sup></b>	<b>132<sup>6</sup></b>	<b>132<sup>6</sup></b>	<b>903</b>	<b>1.129</b>	<b>373</b>	<b>1.183</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	12	12	12	12	-	1	1	1	24	24	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.017</b>	<b>1.155</b>	<b>399</b>	<b>1.209</b>	<b>981</b>	<b>1.077</b>	<b>885<sup>5</sup></b>	<b>1.125</b>	<b>-</b>	<b>133<sup>6</sup></b>	<b>133<sup>6</sup></b>	<b>133<sup>6</sup></b>	<b>927</b>	<b>1.153</b>	<b>397</b>	<b>1.207</b>

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

<sup>2</sup> Gewährt im Kalenderjahr 2015 für 2014, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

<sup>3</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 140% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt).

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

<sup>5</sup> Mit Herrn Fischer wurde eine Mindestzielerreichung für das Jahr 2015 von 100% vereinbart.

<sup>6</sup> Mit Herrn Bohn ist für das Jahr 2015 eine Zielerreichung von 100% und eine Auszahlung pro rata temporis vereinbart.

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

Zufluss in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO		ARWED FISCHER, CFO		KARIM BOHN, CFO		KLAUS SCHMITT, COO	
	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016		Eintritt: 01.03.2008 Austritt: 13.11.2015		Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2018		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	360	360	360	360	-	60	360	360
Nebenleistungen	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	33 <sup>1</sup>	-	2 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>387</b>	<b>393</b>	<b>393</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>372</b>	<b>372</b>
Einjährige variable Vergütung	437	412	411	384	-	-	389	354
Mehrjährige variable Vergütung								
Performing Share Units Tranche 2012-2014	-	-	-	567 <sup>3</sup>	-	-	-	628 <sup>3</sup>
Performing Share Units Tranche 2013-2014	-	388 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2012-2013	277 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.101</b>	<b>1.187</b>	<b>804</b>	<b>1.344</b>	<b>-</b>	<b>62</b>	<b>761</b>	<b>1.354</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	-	1	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.113</b>	<b>1.199</b>	<b>816</b>	<b>1.356</b>	<b>-</b>	<b>63</b>	<b>785</b>	<b>1.378</b>

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

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

<sup>3</sup> 2015 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2013-2014 und 2012-2014 zum Durchschnittskurs von 13,12425 Euro.

### Vergütung des Aufsichtsrats

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

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate-Governance-Kodex empfohlene Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Im Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Am 4. Juni 2015 verstarb plötzlich und unerwartet das langjährige Aufsichtsratsmitglied Herr Manfred J. Gottschaller. Mit Herrn Gottschaller hat die PATRIZIA ein umsichtiges und erfahrenes Mitglied des Aufsichtsrats verloren. Für Herrn Gottschaller rückte Herr Hoschek, der von der Hauptversammlung 2014 als Ersatzmitglied gewählt worden war, in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG nach. Im Juni 2015 legte Herr Harald Boberg sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied nieder. Ihm folgte Herr Gerhard Steck, der vom Amtsgericht Augsburg zum 1. Juli 2015 als Mitglied des Gremiums bestellt wurde.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2015 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2015	2014
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek (seit 4. Juni 2015)	17.250	0
Gerhard Steck (seit 1. Juli 2015)	15.000	0
Harald Boberg (bis 25. Juni 2015)	15.000	30.000
Manfred J. Gottschaller (bis 4. Juni 2015)	15.000	30.000
<b>GESAMT</b>	<b>102.250</b>	<b>100.000</b>

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

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 18. Februar 2016 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuehrung](http://www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuehrung) allgemein zugänglich gemacht.

### 3.4 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

## 4 NACHTRAGSBERICHT

### **Verkauf des Harald-Portfolios**

Der Verkauf des Harald-Portfolios an die Deutsche Wohnen AG wurde im November 2015 zu einem Verkaufspreis von 1,1 Mrd. Euro notariell beurkundet und soll im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen werden. Aufgrund der komplexen gesellschaftsrechtlichen Struktur des Portfolios wurde die Transaktion teils als Asset und teils als Share Deal konzipiert.

### **Verkauf in Manchester**

PATRIZIA hat über ihre britische Tochtergesellschaft PATRIZIA UK Ltd. gemeinsam mit einem der größten britischen Pensionsfonds den Bau eines Bürogebäudes in Manchester vereinbart. Im Rahmen dieses Projektes wurde in einem ersten Schritt nach dem Stichtag ein unbebautes Entwicklungsgrundstück (Plot 5) von der Southside Regeneration Ltd. an den Immobilienentwicklungsfonds GMPVF für einen Kaufpreis von 8,5 Mio. GBP veräußert. Der GMPVF investiert in die Entwicklung der nordwestlichen Regionen Englands und gehört zum Greater Manchester Pension Fund, dem größten kommunalen Pensionsfonds in England. Die PATRIZIA hält einen Minderheitsanteil von 0,05% an diesem Entwicklungsprojekt.

## **5 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN**

### **5.1 MANAGEMENT DER RISIKEN UND CHANCEN**

Das konzernweite Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken intern als auch extern systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Die Gesamtverantwortung trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der Bereiche Controlling, Investor Relations und Recht sowie der operativen Bereiche zusammensetzt.

Das Chancenmanagement findet außerhalb des Risikomanagements statt. Die Bereiche Transactions und Alternative Investments beobachten den Markt hinsichtlich attraktiver Investmentopportunitäten. Die Abteilungen Product Development und Institutional Clients entwickeln neue Produkte und Strukturierungen für unsere Kunden. Strategische Wachstumschancen werden durch das PATRIZIA Strategy Committee erkannt und konsequent weiterverfolgt. Die PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften unterhalten jeweils ein Risikomanagementsystem, ausgerichtet auf die verwalteten Immobilienspezialfonds und zur Sicherstellung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Die von PATRIZIA frühzeitig identifizierten und kommunizierten Risiken und Chancen – definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten – durchlaufen im Anschluss den weiteren Managementprozess. Dazu dienen das Jour fixe des Vorstands sowie des Cooperation Committees, das sich aus allen Country Heads, Group Heads, Operational Group Heads und dem COO zusammensetzt.

Die Berichte des Konzerncontrollings bieten eine regelmäßige und verlässliche Informationsbasis für die Steuerung von Chancen und Risiken. Die Werttreiber jedes Verantwortungsbereichs werden einer monatlichen Plan-Ist-Analyse unterzogen, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zu ergreifen. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Prognoseprozessen berücksichtigt. Die Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet und auf Konzernebene zusammengefasst. Daraus leiten wir den erforderlichen Handlungsbedarf ab und begrenzen deren Auswirkung durch operative Maßnahmen und, wenn nötig, durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen. Die Analyse erstreckt sich in der Regel auf den Zeitraum unserer Unternehmensplanung, reicht aber bei wesentlichen strategischen Risiken auch darüber 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 Managing Directors der Business Functions über die Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet. Gemäß § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer geprüft.

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

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse unrichtige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, gibt es bei der PATRIZIA Immobilien AG 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. 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 Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vor. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird zur Jahresmitte eine aktualisierte Prognose erstellt, die auf bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten basiert.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle 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 Freigaberegungen, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben sind dokumentiert und systemtechnisch archiviert.

Die Buchhaltung aller operativen Gesellschaften und Objektgesellschaften in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA Immobilien AG angesiedelt. Die Buchhaltung der im Ausland angesiedelten 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 Accounting. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert.

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

### 5.3 WICHTIGE CHANCEN- UND RISIKOKATEGORIEN

#### 5.3.1 MARKTRISIKEN

**Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung:** Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Hypothekenzinsen erhöhen die Attraktivität und die Nachfrage privater und institutioneller Anleger nach Immobilien europaweit. Diese Nachfrage kann PATRIZIA mithilfe des umfassenden Produktportfolios bedienen, indem Portfoliozu- sowie -verkäufe und Projektentwicklungen realisiert werden. Es wird erwartet, dass durch die anhaltende expansive Geldpolitik der EZB sowie aufgrund des Mangels an Anlagealternativen die Nachfrage nach Immobilien im Geschäftsjahr 2016 anhält. Auf volkswirtschaftlicher Ebene könnten die Volatilität des Euros sowie mögliche Deflationsszenarien dämpfende Faktoren für eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone sein, die jedoch die Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlage befördern könnte. Eine mittelfristige materielle Abschwächung der PATRIZIA Geschäftsentwicklung sehen wir aktuell nicht.

**Wohnimmobilienmarkt:** Steigende Bauaktivitäten in Europa zeigen, dass der Markt auf die in den Agglomerationsräumen bestehende Knappheit reagiert. Der demografische Wandel, die Urbanisierung und die sich verändernden regulatorischen Rahmenbedingungen beeinflussen die Entwicklung von Immobilien und deren Preise europaweit. Deshalb ist eine genaue Analyse der langfristigen Nachfragestruktur und aktives Management der Bestände von großer Bedeutung. In Deutschland zeigt die Mietpreisbremse erste leichte Auswirkungen auf die Mietpreisdynamik in den Ballungszentren, da Mieterhöhungen in angespannten Märkten eingeschränkt worden

sind. Aktuelle Diskussionen über die Ermittlung des Mietspiegels und die Modernisierungumlage sorgen für gewisse Unsicherheiten und erfordern eine sorgfältige Beobachtung.

**Gewerbeimmobilienmarkt:** Auch im Jahr 2016 ist mit einer robusten Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen zu rechnen. Diese Nachfrage impliziert ein stabiles Mietpreiswachstum und eine positive Wertentwicklung. Folglich wird auch bei den Investmentaktivitäten in gewerbliche Immobilien in Europa erneut mit einer positiven Entwicklung gerechnet. Das nach wie vor starke realwirtschaftliche Wachstum in Großbritannien wird die Aktivitäten in gewerbliche Immobilien weiter vorantreiben, wobei hier die insbesondere auch aus dem asiatischen Raum deutlich ansteigende Nachfrage auf ein relativ knappes Angebot stößt. Die volkswirtschaftliche Entwicklung in den nordeuropäischen Ländern hat zu signifikanten Mietsteigerungen im gewerblichen Bereich geführt und die Attraktivität gewerblicher Immobilien erhöht.

**Wettbewerbssituation:** Nach wie vor gibt es eine große Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. PATRIZIA hat die europaweite Regulierung der Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFMD) vollständig umgesetzt. Die neue Struktur erlaubt das Heben von länderübergreifenden Synergien über alle Produktklassen hinweg. PATRIZIA wird über ihre etablierten Länderplattformen in Deutschland, Skandinavien und Finnland, Großbritannien und Irland, Frankreich, Spanien sowie Luxemburg und den Niederlanden das Produkt- und Servicespektrum erweitern und zunehmend internationale Investoren akquirieren. Damit einhergehend wurde der Bereich Institutional Clients personell aufgestockt. Im Bereich Management Services wird am Markt weiterhin ein starker Wettbewerb erwartet. Kunden legen zunehmend Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgerechten Preisen. PATRIZIA sieht sich auch hier gut positioniert.

**Langfristige Investmentverträge:** Planbare Einkommensströme resultieren aus einer Vielzahl von langfristigen Investmentverträgen, die mit einer begrenzten Laufzeit abgeschlossen sind. Aus diesem Grund wäre der Verlust eines Mandats – auch durch den Verkauf eines Portfolios – mit keinem materiellen Risiko verbunden, da dies Bestandteil des Geschäftsmodells ist.

### 5.3.2 BETRIEBLICHE RISIKEN

**An- und Verkauf von Immobilien:** Die Nachfrage nach Immobilien hat sich im Jahr 2015 erneut spürbar verstärkt. In einem niedrigen Zinsumfeld werden mehr und mehr internationale Investoren auf den europäischen Märkten aufmerksam. Das Transaktionsvolumen ist im Vergleich zu den Vorjahren erneut gestiegen. Damit geht einher, dass es zunehmend anspruchsvoller wird, geeignete Objekte mit den anvisierten Zielrenditen für unsere Kunden zu erwerben. In dieser Marktsituation kann die PATRIZIA ihre Erfahrung, Expertise und den Marktzugang einerseits nutzen und attraktive Objekte für ihre Kunden akquirieren und andererseits den bestehenden Investoren attraktive Verkaufssituationen präsentieren. Weitere Investitionsmöglichkeiten ergeben sich für PATRIZIA durch die Weiterentwicklung der internationalen und strategischen Ausrichtung mit eigenen ausländischen Tochtergesellschaften. Europaweit wird PATRIZIA deshalb als verlässlicher und professioneller Partner in der schnellen Umsetzung von großen Einzelinvestments und Portfolios gesehen.

**Principal Investments:** Diese Investments tätigt PATRIZIA auf eigene Rechnung. Das maßgeblich daraus resultierende Risiko könnte sein, dass der Verkauf der Immobilien nicht zu dem gewünschten Preis erfolgt. Bisher konnten alle eingegangenen Principal Investments schneller als erwartet und äußerst gewinnbringend vollständig oder in Teilen veräußert werden, was die deutlichen Chancen, die PATRIZIA aus diesen Investments generiert, ausdrückt.

**Mitarbeiter:** Die Fähigkeiten und die Motivation der PATRIZIA Mitarbeiter sind für den Erfolg wesentlich. Mit unseren Mitarbeitern gewinnen wir das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, Geschäftspartner und Aktionäre und schaffen so nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Wir bemühen uns, qualifizierte Kräfte langfristig an den Konzern zu binden. Über Personalentwicklungsmaßnahmen, Stellvertreterregelungen und eine frühzeitige Nachfolgeplanung versuchen wir, das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und Führungspositionen intern zu besetzen. Darüber hinaus ist die Gewinnung neuer Mitarbeiter gerade in der Wachstumsphase für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA maßgebend.

📄 Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Mitarbeiter unter Punkt 1.5.

**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. Um dem Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die regelmäßige Änderung von Zugangskennworten.

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist Fremdkapital nicht essenziell. Die verwalteten Immobilien sind zwar regelmäßig auch mit Fremdkapital finanziert. Diese Finanzierung geschieht allerdings auf Portfolio- oder Objektebene und betrifft die Kennzahlen und das Ergebnis der PATRIZIA nur unwesentlich. Des Weiteren ist das Risiko, dass der PATRIZIA Immobilien AG Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, derzeit sehr gering. Die beiden im Jahr 2013 aufgenommenen Schuldscheindarlehen über 77,0 Mio. Euro wurden Ende 2015 und Ende Januar 2016 um jeweils 10,0 Mio. Euro getilgt. Zusammen mit erheblichen liquiden Mitteln ist die PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch Principal Investments sind stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Zum 31. Dezember 2015 waren in der Position der kurzfristigen Bankdarlehen 821,8 Mio. Euro durch Principal Investments gebunden. Bei Verkäufen aus diesen Investments werden die aufgenommenen Darlehen kontinuierlich zurückgeführt. Auch im Rahmen der Co-Investments und Fonds übernimmt PATRIZIA die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

**Kreditbedingungen:** Seit Ende Januar 2016 bestehen keine Financial-Covenant-Regelungen. Bei der Übernahme der Bankverbindlichkeiten des Principal Investments »Harald« sowie der Finanzierung von »First Street« in Manchester wurden Kreditklauseln übernommen bzw. abgeschlossen. Mit dem Abverkauf der Principal Investments gibt es keine Kreditklauseln mehr. Damit sind die Risiken hieraus zu vernachlässigen. In den Kreditverträgen der Objektfinanzierungen sind Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Unmittelbare Auswirkungen auf die PATRIZIA ergeben sich hieraus aber nicht.

**Zinsrisiken:** Für die PATRIZIA bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da beide Schuldscheindarlehen mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind. Auch die im Zuge der Übernahme des Harald-Portfolios übernommene Finanzierung ist mit einer Zinssicherung abgeschlossen, die ebenfalls übernommen wurde.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2015 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 179,1 Mio. Euro zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwarten wir weitere Cashüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch

Abverkäufe freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die 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 befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden und Großbritannien, die sowohl Asset-Management-Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit rund 66,1 Mio. Euro 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 erhöhen. Zudem wurden im Rahmen des Ankaufs des Harald-Portfolios Liquiditätspositionen in schwedischen und norwegischen Kronen übernommen, deren Gegenwert in Euro schwanken kann. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird aber regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen 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 haben wir Rückstellungen gebildet. Die uns gegenüber geltend gemachten Ansprüche übersteigen die Rückstellungsbeträge zum Teil erheblich. Auf Basis einer umfassenden rechtlichen Würdigung halten wir diese Ansprüche für unbegründet. Hinsichtlich der Co-Investments bestehen keine vertraglichen Risiken beispielsweise aus den Sozialklauseln, da diese ausschließlich die nicht konsolidierten Tochterunternehmen betreffen. Auch materielle vertragliche Risiken aus den Investmentverträgen sind nicht erkennbar.

### 5.3.3 PARTNERRISIKEN

**Drittgeschäft:** In Verbindung mit Immobilienspezialfonds bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom verwalteten Immobilienvermögen, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite 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 Spezialfonds gehaltenen Objekte zu mindestens 50 % mit 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 schätzen wir als sehr gering ein. Vielmehr sehen wir die Chance, durch die Fonds-Performance und die Reputation der PATRIZIA Neukunden zu gewinnen und das Fondsgeschäft ausweiten zu können. Weitere Chancen ergeben sich durch das Angebot von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger: Ab 2016 erschließen wir über diese Publikumsfonds Objekte, die vor allem aufgrund ihrer Größe mit einem Verkehrswert zwischen 50 und 150 Mio. Euro für private Investoren interessant sein dürften. PATRIZIA ist als Asset- und Property-Management 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 Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2016 gehen wir von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit bestenfalls geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

**Co-Investments:** Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit bis zu 10% der Kapitalbeteiligung mit eigenem Geld. Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu akquirieren, stellt kaum einen limitierenden Faktor dar. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen werten wir nicht als Risiko. 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 Investoren entsprechen.

**Einwerben von Eigenkapital:** Aufgrund der hohen Liquidität auf Investoreseite, verbunden mit einem Anlage- druck und wenig Alternativen zu Immobilieninvestments, sehen wir das Risiko eines Ausfalls von Geschäfts- partnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise nicht. Mit der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden, was einen Druck auf unsere Margen ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch unsere Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache weiter- er, insbesondere ausländischer Investoren umfasst. Inzwischen investieren etwa 200 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. 48% der Investoren unserer Fonds und Co-Investments sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert.

#### 5.4 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2015 hat PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht PATRIZIA, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich ihr bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und unserer Mittelfristplanung für die wesentlichen Investments sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwick- lung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

## 6 PROGNOSEBERICHT

### 6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:** 2016 ist aufgrund einer weiteren Erholung und den Arbeitsmarktrefor- men in einigen Staaten Europas mit einer weiteren Verbesserung der Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt zu rechnen. Die Inflation in der Eurozone sollte in den kommenden Monaten trotz der Entscheidung der EZB, ihr Anleihekauf- programm bis Anfang 2017 zu verlängern, gering bleiben. Der Beginn der schrittweisen Leitzinsanhebung durch die FED Ende Dezember 2015 stellt einen historischen Kurswechsel dar. Es bleibt abzuwarten, ob auf diesen ersten Schritt, wie angedacht, weitere Zinserhöhungen der FED im laufenden Jahr folgen werden. Das weitere Handeln der Notenbanken sowie die weitere Entwicklung potenzieller und tatsächlicher Krisenherde wie die Ab- stimmung über den EU-Verbleib in Großbritannien, die wirtschaftliche Entwicklung Chinas, die Preisentwicklung wichtiger Rohstoffe wie Öl oder die Flüchtlingssituation in Europa prägen auch an den Finanzmärkten die Stim- mung. Somit bleibt eine beträchtliche Unsicherheit bestehen, die die Nachfrage nach weniger riskanten Anlagen wie Immobilien seitens institutioneller und privater Investoren weiter ansteigen lassen sollte.

☐ Quelle: PATRIZIA Research

**Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt:** Die positive Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in den europäischen Metropolregionen sollte sich fortsetzen, wobei erwartet wird, dass sich Investoren aufgrund der Angebotsverknappung verstärkt auf B-Standorte fokussieren werden. Die Folgen der zunehmenden Regulierung in einigen Märkten (z.B. Mietpreisbremse für Wohnimmobilien in Deutschland, Sondersteuer auf die Miete ab einer Größe von 250 m<sup>2</sup> bei Einzelhandelsobjekten in Polen) zeigen bisher nur minimale Auswirkungen. Dennoch bedürfen die weiteren politischen Aktivitäten einer genauen Beobachtung. Insgesamt ist im laufenden Jahr mit einer positiven Wertentwicklung in Europa zu rechnen, getrieben von niedrigen Finanzierungskosten, dem Mangel an Anlagealternativen und einer weiteren Zunahme des Interesses von nationalen und internationalen Investoren. □ Quelle: PATRIZIA Research

## 6.2 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISEN ZUR ZIELERREICHUNG 2016

### 6.2.1 KONZERN ALLGEMEIN

Angesichts der tendenziell positiven Aussichten für das Geschäft sowie absehbarer Übergaben von Portfolios und Objekten aufgrund bereits kontrahierter Verträge wird von einer erneuten Verbesserung der wesentlichen Kennzahlen im Jahr 2016 ausgegangen. Konkret wird folgende Entwicklung geplant:

	Erste Prognose 2015	Letzte Prognose 2015	Istwerte 2015	Prognose 2016
<b>Assets under Management</b>	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro	erneutes Wachstum von etwa 2 Mrd. Euro
<b>Operatives Ergebnis</b>	Steigerung um etwa 10% auf 55 Mio. Euro	145 – 160 Mio. Euro	155,3 Mio. Euro	mindestens 250 Mio. Euro <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Hinsichtlich der Ausgestaltung des operativen Ergebnisses wird auf die folgende Erläuterung der Prognose verwiesen.

Für PATRIZIA wird auch in Zukunft ein nachhaltiges Ergebniswachstum, ausgedrückt im operativen Ergebnis, erwartet. Dies sollte insbesondere aus der weiteren Erhöhung der Assets under Management und der Verstetigung erfolgsabhängiger Vergütungen resultieren.

#### Operatives Ergebnis

Konkret wird für das Jahr 2016 eine deutliche Steigerung beim **operativen Ergebnis** auf mindestens 250 Mio. Euro gegenüber dem Berichtszeitraum, der mit 155,3 Mio. Euro abgeschlossen wurde, prognostiziert. Haupttreiber sind vor allem der bereits beurkundete und nach dem Stichtag schon in Teilen vollzogene Verkauf des Harald-Portfolios sowie die Weiterentwicklung des Servicegeschäfts und die damit verbundenen Einnahmen. Zu beachten ist, dass im prognostizierten operativen Ergebnis für den Verkauf des Harald-Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind.

#### Assets under Management

Die Kapitalanlagegesellschaften für institutionelle Investoren verfügen über zugesagtes und noch nicht investiertes Eigenkapital in Höhe von 1,6 Mrd. Euro. Die aktuelle durchschnittliche Eigenkapitalhinterlegung von 62% liegt weit über der gesetzlich geforderten Mindestquote von 50% und ermöglicht ein weiteres Wachstum der Sondervermögen, wenn passende Investmentchancen identifiziert werden können. Zudem werden im Jahr 2016 vermehrt neue potenzielle Investoren außerhalb Europas angesprochen, sodass einhergehend mit der Erweiterung des Produktangebots etwa im Bereich Logistikimmobilien die Bandbreite potenzieller Transaktionen größer wird

und in ein operatives Wachstum münden sollte. Zusammen mit einigen Verkäufen wird deshalb für 2016 ein Nettowachstum der **Assets under Management** um erneut 2,0 Mrd. Euro geplant, nach einem Anstieg von 2,0 Mrd. Euro im Jahr 2015.

Weiter sollte sich auch bei den weiteren Rahmenparametern, die die Unternehmenssteuerung unterstützen, wie dem eingeworbenen **Eigenkapital**, dem **Transaktionsvolumen** und den **Verwaltungseinnahmen** im laufenden Jahr die positive Entwicklung fortsetzen.

Grundsätzlich soll das Wachstum europaweit auf den gewerblichen Immobilienmarkt inklusive Logistik fokussiert werden. Im Sektor Wohnen werden die attraktivsten Chancen in den Niederlanden und Skandinavien, hier insbesondere in Dänemark erwartet. Selbstverständlich werden auch die anderen Märkte intensiv auf sich bietende Investitionschancen beobachtet. Bei sich bietenden Chancen wird ein Investment intensiv geprüft.

#### 6.2.2 DRITTGESCHÄFT

Nachdem 2015 über 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren im In- und Ausland für bestehende und neue Spezialfonds der PATRIZIA GerwerbInvest KVG und der PATRIZIA WohnInvest KVG eingeworben wurde, ist von weitersteigendem Interesse institutioneller Investoren und einer erneut signifikanten Zunahme beim zugesagten Eigenkapital auszugehen.

Darüber hinaus werden im Jahr 2016 erstmals Eigenkapitaleinzahlungen der PATRIZIA GrundInvest KVG, dem Anlagevehikel für Privatinvestoren, in nennenswerter Höhe erwartet.

#### 6.2.3 CO-INVESTMENTS

Die Gebühren aus den Co-Investments sollen sich im laufenden Jahr verstetigen. Neben den Gebühren für Management Services können auch erneut Ausschüttungen auf das investierte anteilige Eigenkapital erwartet werden. Nennenswerte Ergebnisbeiträge sollten wie im Vorjahr die Co-Investments **GBW**, **WohnModul I** und **Seneca** liefern. Die eher opportunistisch geprägten **Co-Investments in Großbritannien** wurden mit dem klaren Fokus zum Abverkauf bei entsprechenden Marktgegebenheiten getätigt, die zu einem Teil 2016 erwartet werden.

#### 6.2.4 PRINCIPAL INVESTMENTS

**Harald:** Der Verkauf des Harald-Portfolios wurde im November 2015 notariell beurkundet und soll im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen werden. Der entsprechende Ergebnisbeitrag ist in den Planungen berücksichtigt.

**Manchester First Street:** Für das Jahr 2016 ist der Verkauf der Bar- und Gastronomiebetriebe nach erfolgter Vollvermietung sowie des Bürogebäudes unter dem Namen »First Street No. 1« mit insgesamt 17.000 m<sup>2</sup> geplant.

### 6.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bankverbindlichkeiten haben sich aufgrund der Übernahme des Harald-Portfolios deutlich erhöht. Dies ist ein kurzfristiger Effekt. Nach dem Abschluss des Harald-Verkaufs im Jahr 2016 wird PATRIZIA nur noch geringe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausweisen. Für die Schuldscheindarlehen wurden erste Tilgungen bereits 2015 vorgenommen, weitere Rückzahlungen werden im laufenden Jahr geleistet. Sollten sich attraktive Investmentchancen ergeben, die als Principal Investment strukturiert werden, wird für die Finanzierung auch eine Beimischung von Fremdkapital geprüft.

## 6.4 DIVIDENDENPOLITIK

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 204,1 Mio. Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Wie in den Vorjahren sollen über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre ausgegeben werden. Einerseits steigert die erhöhte Aktienanzahl die Liquidität der Aktie, andererseits kann PATRIZIA wie in der Vergangenheit die liquiden Mittel nutzen, um sich bietende Investmentchancen konsequent zu nutzen. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Die einbehaltenen liquiden Mittel sollen für Investmentchancen im Bereich der Principal Investments sowie zum Ausbau der europäischen Aktivitäten genutzt werden und so zum nachhaltigen und langfristigen Wachstum der PATRIZIA beitragen.

# 10:1

Bezugsverhältnis  
für »Gratisaktien«

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 16. Juni 2016 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 7.632.354 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Gesamteigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 76.323.533 Euro auf dann 83.955.887 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2016 an gewinnberechtigt.

## 6.5 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2016

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2016 sehr erfolgreich weiter: Die europaweite Präsenz und damit das europäische Wachstum wird weiter intensiv verfolgt. Dies wird sich in den Assets under Management ausdrücken, die im Jahr 2016 erneut um 2,0 Mrd. Euro zulegen sollen und damit die Einnahmen aus dem Servicegeschäft steigern werden. Darüber hinaus wird im laufenden Jahr ein signifikanter Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung des Harald-Portfolios erwartet, sodass wir einen Anstieg des den Anteilseignern der PATRIZIA Immobilien AG zuzurechnenden operativen Ergebnisses nach transaktionsbedingten Steuern für die Harald-Transaktion auf mindestens 250 Mio. Euro prognostizieren.

Der Ausblick für 2016 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 7. März 2016

**Wolfgang Egger**  
CEO

**Karim Bohn**  
CFO

**Klaus Schmitt**  
COO

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

**PATRIZIA Immobilien AG**

**Bilanz zum 31.12.2015**

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014	Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	76,323,533.00	69,385,030.00
Entgeltlich erworbene Lizenzen	8,637,772.99	10,171,367.85	<b>II. Kapitalrücklage</b>	198,209,467.00	205,147,970.00
	<u>8,637,772.99</u>	<u>10,171,367.85</u>	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
<b>II. Sachanlagen</b>			Gesetzliche Rücklage	505,000.00	505,000.00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3,785,667.81	3,775,406.33	<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>204,081,715.87</u>	<u>111,169,010.51</u>
Anlagen im Bau	251,059.61	0.00		479,119,715.87	386,207,010.51
	<u>4,036,727.42</u>	<u>3,775,406.33</u>			
<b>III. Finanzanlagen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	382,572,426.42	209,568,459.74	1. Steuerrückstellungen	12,483,556.85	4,674,058.51
2. Beteiligungen	79,759,656.79	79,309,878.94	2. Sonstige Rückstellungen	17,939,281.03	10,411,309.94
	<u>462,332,083.21</u>	<u>288,878,338.68</u>		<u>30,422,837.88</u>	<u>15,085,368.45</u>
	475,006,583.62	302,825,112.86	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867,187.28	756,597.07
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	37,393,188.50	88,081,404.94
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22,887.70	15,806.13	3. Sonstige Verbindlichkeiten	69,450,380.13	81,863,162.89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	110,917,434.57	181,653,223.87	davon aus Steuern € 352.876,84 (Vj. € 2.756.287,50)		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7,654,730.65	11,278,581.82	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.784,32, (Vj. € 1.205,80)		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10,804,796.16	5,081,969.38		<u>107,710,755.91</u>	<u>170,701,164.90</u>
	<u>129,399,849.08</u>	<u>198,029,581.20</u>			
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>12,500,263.68</u>	<u>70,566,055.46</u>			
	141,900,112.76	268,595,636.66			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	346,613.28	572,794.34			
	<u>617,253,309.66</u>	<u>571,993,543.86</u>		<u>617,253,309.66</u>	<u>571,993,543.86</u>

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	2015	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse	20,948,948.85	20,014,060.64
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	44,854.00	309,048.00
3. Sonstige betriebliche Erträge	18,706,784.17	1,470,443.76
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-62,744.92	-258,881.18
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-24,171,677.14	-21,409,548.94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 98.810,12 (Vj. € 72.044,26)	-2,717,564.16	-2,554,066.26
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4,819,675.36	-4,202,898.91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26,752,325.69	-17,124,744.12
8. Erträge aus Beteiligungen	3,218,691.23	5,778,645.43
davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vj. € 0,00)		
9. Erträge aus Gewinnabführungen	123,329,559.02	43,511,132.97
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,035,885.52	8,468,845.29
davon aus verbundenen Unternehmen € 5.545.593,90 (Vj. € 7.968.101,24) davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (Vj. € 74.312,36)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6,945,794.52	-5,341,762.23
davon an verbundene Unternehmen € 2.928.021,50 (Vj. € 1.282.151,69) davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 21.186,02 (Vj. € 25.842,52)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-3,658,121.98	-2,450,701.92
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>103,156,819.02</b>	<b>26,209,572.53</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10,243,779.42	-4,966,214.12
15. Sonstige Steuern	-334.24	0.00
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>92,912,705.36</b>	<b>21,243,358.41</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	111,169,010.51	89,925,652.10
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>204,081,715.87</b>	<b>111,169,010.51</b>

## ANHANG

### für das Geschäftsjahr 2015

#### A. 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).

#### B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen 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 mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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 Organtöchtern 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.

Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert sowie Fremdwährungsguthaben mit dem Gegenwert des Devisenkassamittelkurses am Bilanzstichtag bilanziert.

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.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung, deren Restlaufzeit nicht mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet. Alle übrigen Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten werden mit ihrem Umrechnungskurs bei Rechnungsstellung oder dem niedrigeren bzw. höheren Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag bewertet.

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.

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

### **C. 1 Anlagevermögen**

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

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11 und 11a HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2015 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

### **C. 2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 110.917 (Vorjahr: TEUR 181.653) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Diese Forderungen sowie die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 7.655, Vorjahr: TEUR 11.279), haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### C. 3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 10.805 (Vorjahr: TEUR 5.082) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Kautions-Zahlungen auf ein Notaranderkonto (TEUR 4.000), Steuerüberzahlungen (TEUR 5.108) und Darlehensforderungen (TEUR 500). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### C. 4 Eigenkapital

#### C.4.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag TEUR 76.324 (Vorjahr: TEUR 69.385 ) und ist in 76.323.533 (Vorjahr: 69.385.030) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

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

Gleichzeitig wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 14.335.750,00 EUR durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 bis zum 19. Juni 2017 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen gegeben werden.

#### C.4.2 Kapitalrücklage

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Kapitalrücklage um TEUR 6.939 vermindert.

### C.4.3 Gewinnrücklagen

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

### C.4.4 Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	EUR 92.912.705,36
+ Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>EUR 111.169.010,51</u>
= Bilanzgewinn	<u>EUR 204.081.715,87</u>

### C.4.5 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 76.323.533,00
Kapitalrücklage	EUR 198.209.467,00
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 204.081.715,87</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 479.119.715,87</u>

### C. 5 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuerzahlungen für Körperschaftsteuer TEUR 10.819 (Vorjahr: TEUR 4.655) und Gewerbesteuer TEUR 1.665 (Vorjahr: TEUR 19) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 17.939 (Vorjahr: TEUR 10.411) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 11.295 (Vorjahr: TEUR 8.940), Rückstellungen für Schadenersatz TEUR 3.115 (Vorjahr: TEUR 0) Prozesskosten von TEUR 182 (Vorjahr: TEUR 150), Beträge für ausstehende Rechnungen TEUR 1.450 (Vorjahr: TEUR 386) und Aufwendungen für Freistellungsvereinbarung von TEUR 1.300 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von TEUR 3.334 (Vorjahr: TEUR 3.353) sowie Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von TEUR 7.492 (Vorjahr: TEUR 5.047).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 3.000 (Vorjahr: TEUR 1.890) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 4.492; Vorjahr: TEUR 3.157) angesetzt.

## C. 6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 37.393 (Vorjahr: TEUR 88.081) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus Tilgung von ausgegebenen Darlehen von Tochtergesellschaften an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von TEUR 50.550.

Die sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 69.450 (Vorjahr: TEUR 81.863) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 67.000 (Vorjahr: TEUR 77.000), Zinsverbindlichkeiten zu den Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 1.760 (Vorjahr: TEUR 1.760) und den sonstigen Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2015 in Höhe von TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 318).

Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben mit TEUR 35.000 (Vorjahr: TEUR 0) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und mit TEUR 32.000 (Vorjahr: TEUR 67.000) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Als Sicherheit für die Schuldscheindarlehen dient die Verpfändung von Beteiligungen der PATRIZIA Immobilien AG. Die restlichen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind nicht besichert.

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### D. 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen TEUR 20.949 (Vorjahr: TEUR 20.014).

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

### D. 2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 18.707 (Vorjahr: TEUR 1.470) bestehen im Wesentlichen aus Anlagenabgängen von Finanzanlagen mit Restbuchwertgewinn TEUR 13.397 (Vorjahr: TEUR 7), aus Folgewirkungen der steuerlichen Betriebsprüfung in Höhe von TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 0), der Auflösung von Rückerstattungen in Höhe von TEUR 565 (Vorjahr: TEUR 442), aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 189) und aus Erträgen aus nicht realisierten Kursgewinnen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger in Höhe von TEUR 1.198 (Vorjahr: TEUR 272) und Erträgen aus realisierten Kursgewinnen von TEUR 2.212 (Vorjahr: TEUR 274).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 3.410 (Vorjahr: TEUR 546) enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 565 (Vorjahr: TEUR 442) sowie Folgewirkungen der steuerlichen Betriebsprüfung mit TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

#### D. 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 26.752 (Vorjahr: TEUR 17.125) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 9.519 (Vorjahr: TEUR 7.032), Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 6.550 (Vorjahr: TEUR 7.447), Vertriebskosten in Höhe von TEUR 2.533 (Vorjahr: 2.054) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.151 (Vorjahr: TEUR 592).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1.154 (Vorjahr: TEUR 23) enthalten.

#### D. 4 Zinsergebnis

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

Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 74)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 26)

### E. Sonstige Angaben

#### E.1 Haftungsverhältnisse

Bei der Kreissparkasse Augsburg besteht für die PATRIZIA Immobilien AG ein Kreditrahmenvertrag (TEUR 5.000), der wahlweise als Betriebsmittelkredit oder für Bürgschaften in Anspruch genommen werden kann. Die Inanspruchnahme durch Bürgschaften (diverse Konzerngesellschaften) zum 31.12.2015 beträgt TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 203). Der Kreditrahmen ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung zwei Avalrahmenverträge über TEUR 23.500 (Vorjahr: TEUR 18.500) für die PATRIZIA Immobilien AG, welche per 31.12.2015 mit TEUR 17.178 (Vorjahr: TEUR 14.073) für diverse Konzerngesellschaften in Anspruch genommen wurden. Die Avalrahmen sind unbesichert.

Desweiteren besteht für die PATRIZIA Immobilien AG bei der Zurich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000), dieser ist per 31.12.2015 mit TEUR 4.193 (Vorjahr: 4.448) für diverse Konzerngesellschaften ausgenutzt. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Für Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag Bürgschaften in Höhe von TEUR 120.103 (Vorjahr: TEUR 65.395).

Im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Immobilienportfolios wurde gegenüber verbundenen Unternehmen eine Garantie zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes in Höhe von TEUR 44.676 (Vorjahr: TEUR 44.676) herausgegeben.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung des Principal Investments „Manchester First Street“ wurde gegenüber verbundenen Unternehmen eine Garantie zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes in Höhe von TEUR 110.000 (Vorjahr: TEUR 0) herausgegeben.

Im Zusammenhang mit der Gründung der PATRIZIA GrundInvest GmbH werden die Vermögenswerte aus dem Erwerb der ersten Transaktionen bis zur Gründung der jeweiligen geschlossenen Immobilienfonds für Privatinvestoren vorübergehend als Principal Investments ausgewiesen. Zur Absicherung der finanzierenden Kreditinstitute für diese Transaktionen (2 Bürogebäude auf RWTH Campus in Aachen, Stadtquartier Südtor in Stuttgart sowie Wohnbaumaßnahme in Kopenhagen-Tegllholmen) wurden gegenüber verbundenen Unternehmen Garantien in Höhe von TEUR 115.814 (Vorjahr: TEUR 0) herausgegeben.

Daneben wurden Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 25.306 (Vorjahr: TEUR 25.476) und TGBP 77.655 (Stichtagskurs 31.12.2015 TEUR 105.804) zugunsten verbundener Unternehmen abgegeben.

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

## E.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus dem Abschluss von Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 3.884 für 2016, TEUR 9.200 für 2017 bis 2020 und TEUR 321 für 2021 und später.

Der in den sonstigen finanziellen Verpflichtungen enthaltenen Nutzung unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Die Mietverträge über das Bürogebäude in Augsburg haben noch eine Restlaufzeit von 53 und 56 Monaten und führen zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von TEUR 1.742.

## E.3 Vorstandmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Kaufmann, Chief Executive Officer), Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (Chief Operating Officer), Herr Dipl.-Kfm. Karim Bohn (Chief Financial Officer) seit 18. November 2015 und Herr Dipl.-Kfm. Arwed Fischer (Chief Financial Officer) ausgeschieden am 18. November 2015.

#### E. 4 Aufsichtsratsmitglieder

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt bei Seitz,  
Weckbach, Fackler & Partner  
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB  
Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

Herr Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg (seit 4. Juni 2015)

Herr Gerhard Steck, Vorstand der VPV i. R., Weissach i.T. (seit 1. Juli 2015)

Herr Harald Boberg, (bis 25. Juni 2015) Repräsentant Bankhaus Lampe KG (Düsseldorf),  
Hamburg

Herr Manfred J. Gottschaller, (bis 4. Juni 2015) Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG,  
München

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

Die Bezüge des Vorstandes sind dem Vergütungsbericht im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der PATRIZIA Immobilien AG im Detail sowie personenbezogen zu entnehmen.

Den Mitgliedern des Vorstandes wurde 2015 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 3.258 (Vorjahr: TEUR 2.925) gewährt und eine Gesamtvergütung von TEUR 3.996 (Vorjahr: TEUR 2.714) ausgezahlt. Diese entfällt mit TEUR 1.263 auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit TEUR 1.150 auf Short Term Incentives und mit TEUR 1.583 auf Long-Term Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 100).

#### E. 6 Zahl der Mitarbeiter

Im Jahr 2015 waren im Jahresdurchschnitt 232 (Vorjahr: 230) angestellte Mitarbeiter (ohne Auszubildende) beschäftigt.

#### E. 7 Honorar des Abschlussprüfers

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2015.

## E. 8 Deutscher Corporate Governance Codex

Im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## E. 9 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

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

Die Wasatch Funds Trust, Salt Lake City, U.S.A., hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.12.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 14.12.2015 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und jetzt 2,56 % beträgt. Dies entspricht 1.954.470 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wasatch Funds Trust gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Des Weiteren hat uns WA Holdings, Inc., Salt Lake City, U.S.A., gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.12.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 14.12.2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,20 % betrug. Dies entspricht 3.969.790 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind WA Holdings, Inc. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

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.

Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 22.05.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 14.05.2013 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und 3,07 % betrug. Dies entspricht 1.762.000 Stimmrechten.

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

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.

#### E 10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

Augsburg, den 7. März 2016

Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Klaus Schmitt  
COO

**Entwicklung des Anlagevermögens  
Anlagenpiegel**

**in Euro**

	<b>Anschaffungskosten</b>				<b>Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
	01.01.2015	Zugang	Abgang	31.12.2015	01.01.2015	Zugang	Abgang	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Software	16,656,264.77	1,930,995.49	0.00	18,587,260.26	6,484,896.92	3,464,590.35	0.00	9,949,487.27	8,637,772.99	10,171,367.85
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9,387,251.13	1,825,336.79	-1,981,458.50	9,231,129.42	5,611,844.80	1,355,085.01	-1,521,468.20	5,445,461.61	3,785,667.81	3,775,406.33
2. Anlagen im Bau	0.00	251,059.61	0.00	251,059.61	0.00	0.00	0.00	0.00	251,059.61	0.00
Summe Sachanlagen	9,387,251.13	2,076,396.40	-1,981,458.50	9,482,189.03	5,611,844.80	1,355,085.01	-1,521,468.20	5,445,461.61	4,036,727.42	3,775,406.33
<b>III. Finanzanlagen</b>										
1. Anteilen an verbundenen Unternehmen	209,590,459.74	173,028,966.68	-25,000.00	382,594,426.42	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	382,572,426.42	209,568,459.74
2. Beteiligungen										
a. Anteile an assoz. Unternehmen	64,216,997.19	15,408,078.69	0.00	79,625,075.88	0.00	0.00	0.00	0.00	79,625,075.88	64,216,997.19
b. Sonstige Beteiligungen	15,092,881.75	41,717.62	-15,000,018.46	134,580.91	0.00	0.00	0.00	0.00	134,580.91	15,092,881.75
Summe Finanzanlagen	288,900,338.68	188,478,762.99	-15,025,018.46	462,354,083.21	22,000.00	0.00	0.00	22,000.00	462,332,083.21	288,878,338.68
<b>Gesamtsumme</b>	<b>314,943,854.58</b>	<b>192,486,154.88</b>	<b>-17,006,476.96</b>	<b>490,423,532.50</b>	<b>12,118,741.72</b>	<b>4,819,675.36</b>	<b>-1,521,468.20</b>	<b>15,416,948.88</b>	<b>475,006,583.62</b>	<b>302,825,112.86</b>

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	170.895.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest 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 240 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	83.410,91	-17.188,48
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	100	4.260,72	-2.448,77
PATRIZIA Projekt 420 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware, USA	100	-22.134,66 <sup>2)</sup>	-3.944,15 <sup>2)</sup>
PATRIZIA Denmark A/S	Kopenhagen	100	5.996.317,45	3.566.442,43
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	100	21.867,96	-3.232,94
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	24.064,18	1.289,69
Carl HR Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	32.014,80	2.104,37
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	31.790,63	2.104,37
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	32.014,81	2.104,38
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	32.012,79	2.104,37
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	30.907,81	2.104,37
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	351.036,83	17.537,46
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	München	100	56.925.461,79	3.211.219,23
PATRIZIA Real Estate Investment	Luxemburg	100	4.719.918,25	1.177.269,99

Name	Sitz	Beteili- gungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Ge- schäftsjahres
		%	EUR	EUR
Management S.à r.l.				
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	9.905,50	-31,50
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	832.967,17	2.910.521,21
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	50.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	65.181,62	-377.855,71
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	4.616.688,36	2.247.600,19
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwal- tungsgesellschaft mbH	Augsburg	100	4.425.874,21	0,00
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	-865.491,19	391.358,60
PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,1	877.389.807,06 <sub>3)</sub>	18.539.724,34 <sup>3)</sup>
PATRIZIA Harald GmbH	Augsburg	100	127.641.968,33	-6.004.891,35
PATRIZIA Activos Inmobiliarios Espa- ña S.L.U	Madrid	100	-482.146,51	-485.152,51
PATRIZIA Logistics Management Eu- rope B.V.	Amsterdam	100	-455.830,88	-455.831,88

- 1) Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.
- 2) Beträge aus 2014.
- 3) Vorläufiger Abschluss.

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

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	-594.898,17	24.100,95
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	49.370,22	-1.221,21
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	9.287.982,89	365.687,76
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	178.249.205,50	-2.542.588,78
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.119.255,41	1.695.386,82
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	86.262.281,41	-4.129,09
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	75.940,31	-398,67
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.285.983,62	2.424,44
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	5.529.329,58	4.121,81
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	15.611.013,80	775.825,78
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	28.948.821,51	18.094.065,74
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.333.221,37	53.919,72
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	481.031,88	-127.328,63
F40 GmbH	Augsburg	94,9	-19.980.997,43	-14.444.201,52
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-16.183,19	-3.054,01
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-730.117,91	-3.336,04
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-2.845.177,30	-262.620,93
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	16.665.602,61	6.603.881,56
PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	40.680,64	-2.097,96
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>2)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH <sup>3)</sup>	Frankfurt	30	29.267,90	1.152,02
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG <sup>3)</sup>	Frankfurt	28,3	9.786.645,30	-199.655,15
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	357.739,74	133.497,57
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	78,26	5.944.914,78	1.092.209,73
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	75	493.597,22	103.454.726,00
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-1.480,04	18.141,02
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.722.189,08	387.741,29
PATRIZIA Capital Partners Ltd.	Swindon	100	-1.359.926,06	367.856,89
PATRIZIA Asset Management Ltd.	Edinburgh	100	-33.561,89	-35.793,49

Name	Sitz	Beteili- gungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Ge- schäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	428.931,62	84.366,64
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	118.425.168,32	-228.352,01
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	97,83	16.723,42	-66.891,65
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. (vormals: First Street TopCo 2 S.à r.l.)	Luxemburg	97,83	315.929.050,66	-7.726,96
PATRIZIA Harald Verwaltungs S.à r.l. (vormals: First Street A S.à r.l.)	Luxemburg	97,83	3.978,03	-7.392,06
PATRIZIA Harald Fund Investment 1 S.à r.l. (vormals: First Street B S.à r.l.)	Luxemburg	97,83	314.404.242,79	-1.507.559,82
Boligutleie Holding III AS	Oslo	92,43	106.318.082,89	-6.697.109,34
Hysesfastigheter Holding III Gul AB	Stockholm	100,00	60.569.642,11	-1.831.418,02
Hysesbostäder i Sverige III Gul AB	Stockholm	94,93	273.540.668,56	92.983.938,11
Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH	Berlin	94,90	45.112.285,28	9.266,44
Scan Deutsche Beteiligungsverwal- tung GmbH & Co.KG	Berlin	94,90	3.107.604,62	-27.055,60
Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH	Berlin	94,93	30.325.978,02	4.584.242,33
Hysesbostäder i Bayern Gul AB	Stockholm	94,93	19.431.857,49	376.318,40
Hysesbostäder i West Deutschland AB	Stockholm	94,93	20.063.119,39	295.582,98
Hysesbostäder i Rheinmain Gul AB	Stockholm	94,93	22.257.486,17	617.996,48
Hysesbostäder i Zeven Gul AB	Stockholm	94,93	872.148,05	-340.799,86
Draaipunt Holding B.V.	Baarn	94,68	8.028.048,32	1.700.083,98
Promontoria Holding V B.V.	Baarn	94,68	8.881.985,00	2.203.734,26
Promontoria Holding X B.V.	Baarn	94,68	7.281.758,78	1.271.244,47
Hysesbostäder i Södra Tyskland i Gul AB	Stockholm	80,69	13.280.606,23	-436.033,22
Hysesbostäder i Köln Senior Residen- tial AB	Stockholm	80,69	96.449,95	2.406,97
Hysesbostäder i Södra Tyskland Celle & Bielefeld Verwaltung GmbH	Köln	76,49	-23.980,62	-1.866,37
Hysesbostäder i Södra Tyskland Ver- waltungs GmbH	Köln	76,49	-700.351,60	-13.427,00
Hysesbostäder i Södra Tyskland Celle und Bielefeld GmbH & Co. KG	Berlin	80,48	5.561.962,76	510.096,66
Hysesbostäder i Södra Tyskland GmbH & Co. KG	Berlin	80,48	-13.037.859,33	1.716.214,79
Hysesbostäder i Puchheim Gul AB	Stockholm	94,93	9.465.988,79	630.557,41
Hysesbostäder i Norra Tyskland i Gul AB	Stockholm	94,93	11.368.567,54	-243.717,42
Hysesbostäder Norra Tyskland Verwal- tung GmbH	Augsburg	94,93	-295.748,31	-23.726,53

Name	Sitz	Beteili- gungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Ge- schäftsjahres
		%	EUR	EUR
Hysesbostäder Norra Tyskland GmbH & Co. KG	Augsburg	94,93	13.984.940,15	1.257.525,48
Hysesbostäder i Tyskland i Gul AB	Stockholm	94,93	27.662.309,01	2.277.986,78
Markarydsbostäder Syd AB	Stockholm	90,09	93.407,14	-65.751,91
Alpina Grundbesitz GmbH Puchheim 1	Berlin	94,66	3.432.063,32	474.427,81
Hysesbostäder i Bad Kissingen Gul AB (dormand)	Stockholm	94,93	10.427,14	-53,01
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	100	7.903.755,73	-108.744,27
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	100	3.518.928,33	-21.071,67
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	100	-38.688,45	-51.188,45
Trocoll House 1 S.à r.l.	Luxemburg	100	2.001.829,26	49,65
PATRIZIA First Street LP	Swindon	97,83	44.870.940,61	1.997.872,01
PATRIZIA First Street GP Ltd.	Swindon	97,83	140,57	0,00
First Street PropCo. Ltd.	Swindon	97,83	5.305.526,18	-233.294,46
Southside Real Estate Ltd.	Swindon	97,83	-16.216.646,06	17.569.716,81
Southside Regeneration Ltd.	Swindon	97,83	5.836.818,30	10.345.924,28
First Street Management Comp. Ltd.	Swindon	97,83	1,36	0,00

- 1) Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.
- 2) Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.
- 3) Vorläufiger Abschluss.

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

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00

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

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG vom 16. März 2016 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 7. März 2016

Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Klaus Schmitt  
COO

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und-Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 7. März 2016

**Deloitte & Touche GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Löffler)  
Wirtschaftsprüfer

(Stadter)  
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 2014 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) in der Fassung vom 24. Juni 2014 im Zeitraum bis zum 11. Juni 2015 und den am 12. Juni 2015 im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 seit dem 12. Juni 2015 mit den nachfolgend genannten Ausnahmen entsprochen und wird den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 auch künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

**Kein 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.

**Keine betragsmäßigen 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.

---

### **Keine Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat (Ziffer 5.2 Absatz 2, Ziffer 5.3 des Kodex)**

Nach Ziffer 5.2 Absatz 2 und 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.

### **Keine Diversity bei der Zusammensetzung des Vorstands (Ziffer 5.1.2 Satz 2 des Kodex) / Keine konkreten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.1 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 des Kodex)**

Gemäß Ziffer 5.1.2 Satz 2 des Kodex soll der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstands auch auf Vielfalt (Diversity) achten.

Gemäß Ziffer 5.4.1 Absatz 2 Satz 1 des Kodex soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter anderem eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und eine festzulegende Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat sowie Vielfalt (Diversity) berücksichtigen. Nach Ziffer 5.4.1 Absatz 3 des Kodex sollen Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung diese Ziele berücksichtigen; die Zielsetzung des Aufsichtsrats sowie der Stand der Umsetzung sollen im Corporate Governance Bericht veröffentlicht werden.

Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die Diskriminierung entgegenwirken und Vielfalt (Diversity) angemessen fördern.

Bei der Besetzung der Positionen von Vorstandsmitgliedern legt der Aufsichtsrat primär Wert auf die besondere Kompetenz und Qualifikation, die Erhöhung der Diversität im Vorstand spielt hierbei eine untergeordnete Rolle.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Gesellschaft hat sich am Unternehmensinteresse auszurichten und muss die effektive Überwachung und Beratung des Vorstands gewährleisten. Die Kandidaten für Wahlvorschläge an die Hauptversammlung wählt der Aufsichtsrat daher nach fachlicher Kompetenz und Erfahrung aus, die Erhöhung der Diversität spielt auch hier nur eine untergeordnete Rolle. Eine feste Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder oder eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat hält der Aufsichtsrat nicht für geboten und wird im Interesse des Unternehmens auch die personelle Kontinuität nicht außer Acht lassen. Dementsprechend hat der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG bislang keine konkreten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 Satz 1 des Kodex benannt und berichtet darüber auch nicht im Corporate Governance Bericht.

Für den Frauenanteil in Vorstand und Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat gemäß § 111 Abs. 5 AktG Zielgrößen und Fristen zur Erreichung der Zielgrößen festgelegt, die in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden.

## **Vergütung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.6 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.

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 folgend genannten Anregung wurde im Geschäftsjahr 2015 allen Anregungen des Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014 und in der Fassung vom 5. Mai 2015 entsprochen bzw. soll im Geschäftsjahr 2016 entsprochen werden:

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

Die Hauptversammlung 2015 wurde nicht im Internet übertragen. Eine teilweise oder vollständige Übertragung der Hauptversammlung 2016 im Internet ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Augsburg, im Dezember 2015

## **Der Vorstand**

Wolfgang Egger  
Vorsitzender des Vorstands

Karim Bohn  
Mitglied des Vorstands

Klaus Schmitt  
Mitglied des Vorstands

## **Für den Aufsichtsrat**

Dr. Theodor Seitz  
Vorsitzender des Aufsichtsrats