

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

Zusammengefasster Lagebericht  
für die Gesellschaft und den Konzern  
sowie Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2016

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

### **Inhalt**

1	Grundlagen des Konzerns.....	3
1.1	Geschäftsmodell	3
1.2	Konzernstrategie	4
1.3	Wettbewerbsstärken	5
1.4	Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren	6
1.4.1	Unternehmenssteuerung nach Segmenten	6
1.4.2	Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren	7
1.4.3	Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren	7
1.5	Mitarbeiter	8
1.6	Nachhaltigkeit	9
2	Wirtschaftsbericht.....	10
2.1	Wirtschaftliches Umfeld	10
2.2	Geschäftsverlauf	11
2.2.1	Drittgeschäft .....	13
2.2.2	Co-Investments.....	15
2.2.3	Principal Investments .....	16
2.3	Wirtschaftliche Lage	17
2.3.1	Gesamtaussage des Vorstands .....	17
2.3.2	Ertragslage des Konzerns .....	19
2.3.3	Vermögens- und Finanzlage des Konzerns .....	28
2.3.4	Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG (Holding) ...	33
3	Weitere Angaben.....	35
3.1	Übernahmerelevante Angaben	35
3.2	Vergütungsbericht	37
3.3	Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB	41
3.4	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	41
4	Nachtragsbericht.....	42
5	Entwicklung der Risiken und Chancen.....	42
5.1	Management der Risiken und Chancen	42
5.2	Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	43

5.3	Wichtige Chancen- und Risikokategorien	44
5.3.1	Marktrisiken .....	44
5.3.2	Betriebliche Risiken .....	45
5.3.3	Partnerrisiken.....	47
5.4	Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	48
6	Prognosebericht .....	49
6.1	Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	49
6.2	Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2017	49
6.3	Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	51
6.4	Dividendenpolitik	51
6.5	Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2017	52

## **Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern**

---

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

### **1 Grundlagen des Konzerns**

#### **1.1 Geschäftsmodell**

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eines der führenden unabhängigen Immobilieninvestmenthäuser in Europa. Rund 700 Mitarbeiter sind für unsere Kunden in 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus sind wir mit Repräsentanzen in New York und Melbourne vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Abwicklung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und punktgenau bedient werden. Zum Kundenkreis zählen langfristig orientierte private und institutionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen aus ganz Europa und Asien. PATRIZIA entwickelt für Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

Das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist es, für institutionelle und private Investoren sowie in Einzelfällen zusammen mit diesen als Co-Investor europaweit in attraktive Immobilien und Immobilienportfolios zu investieren. PATRIZIA generiert dabei Gebühreneinnahmen und Beteiligungserträge, die sich in drei Kategorien gliedern:

Marginalie: in 15 europäischen Märkten vertreten

#### **Drittgeschäft**

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) Investmentvermögen für private und institutionelle Investoren platziert und verwaltet. Die Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA strukturiert. PATRIZIA generiert stabile und wiederkehrende Erträge durch Gebühren aus dem Asset Management durch die Verwaltung der Immobilien sowie für die An- und Verkaufstransaktionen. Sollten individuell definierte Renditeziele überschritten werden, kann PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr vereinnahmen. Darüber hinaus gehören zum Drittgeschäft auch Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden eigenen Leistungsspektrum anbietet.

#### **Co-Investments**

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 zusätzlich zu den Einnahmen aus Managementgebühren auch Beteiligungserträge. Auf diese Weise bietet sich den Aktionären die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren.

## Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle Investoren und Privatkunden tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments, also Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder als Zwischenfinanzierung für geschlossene Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten.

Zum 31. Dezember 2016 verwaltete die PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 18,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2015: 16,6 Mrd. Euro). Das ausschließlich im Auftrag Dritter verwaltete Volumen umfasste 11,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2015: 8,8 Mrd. Euro); das Portfolio der Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10 % eigenem Kapital beteiligt ist, steigerte sich auf 6,9 Mrd. Euro (31. Dezember 2015: 6,7 Mrd. Euro). Principal Investments reduzierten sich im abgelaufenen Jahr deutlich auf 0,1 Mrd. Euro (31. Dezember 2016: 1,1 Mrd. Euro).

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 Verkaufsprovisionen	Rendite auf das eingesetzte Kapital	Erfolgsabhängige Vergütungen
Gebühreneinnahmen	✓	✓	X	✓
Erträge aus eigenen Investitionen	X	X	✓	X

Marginalie: 2,0 Mrd. Euro Wachstum der Assets under Management

## 1.2 Konzernstrategie

PATRIZIA strebt an, in allen Assetklassen führend zu sein – in Deutschland und Europa. Als unabhängiges Immobilieninvestmenthaus agiert PATRIZIA gleichermaßen für große institutionelle Investoren aus aller Welt wie auch für deutsche Privatanleger und bietet eine umfassende Wertschöpfung in allen Segmenten der Immobilie. Diese Position soll weiter ausgebaut werden. Die Assets under Management und wiederkehrende Einnahmen sollen auch zukünftig jedes Jahr stetig steigen und damit das operative Ergebnis nachhaltig erhöhen.

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

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

### **Erweiterung der Produktpalette**

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

### **Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis**

Die Ansprache der Investoren wurde und wird international ausgebaut. So wurden Repräsentanzen in Australien und den USA eröffnet, und das europäische Client Relationship Team gezielt für die Region Südeuropa und Skandinavien personell verstärkt. Auch in Deutschland wird die bestehende starke nationale Investorenbasis weiter ausgebaut. Ziel ist, solch eine langfristige und stabile Kundenbeziehung aufzubauen, wie sie zu den bestehenden, überwiegend deutschen Kunden der PATRIZIA, bereits existiert. Von ihnen wird neben dem Angebot neuer Produkte eine Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments stark nachgefragt. Hierzu gehören auch Privatkunden, für die im Berichtszeitraum Fonds im Volumen von 254 Mio. Euro aufgelegt worden sind.

Marginalie: 254 Mio. EUR Volumen der Fonds, die 2016 für Privatanleger aufgelegt wurden

## **1.3 Wettbewerbsstärken**

### **Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis**

Der direkte Zugang zu Investoren ist eine Stärke der PATRIZIA. Sie fußt auf dem Vertrauen der Kunden, die ihre über 30 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 200 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Diese investieren regelmäßig und wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch für Privatanleger geschlossene Fonds an. Die Nachfrage dieser neuen Anlegergruppe überstieg die Erwartung deutlich. In diesem Bereich konnten im ersten Jahr in fünf verschiedenen Fonds bereits 254 Mio. Euro investiert werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,2 Mrd. Euro neues Eigenkapital an.

Marginalie: 2016, seit diesem Jahr bietet PATRIZIA geschlossene Fonds für Privatanleger 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. Über das regional und überregional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede nennenswerte Transaktion. Ein Beispiel ist die Harald-Transaktion – ein überwiegend aus deutschen Wohnungen bestehendes Portfolio, das die PATRIZIA über eine in Skandinavien börsennotierte Fondsstruktur 2015 erworben und im Berichtszeitraum sehr profitabel weiterveräußert hat.

### **Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot**

PATRIZIA überzeugt neben den deutschen insbesondere die ausländischen Investoren mit der Breite ihres 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 5,1 Mrd. Euro realisiert, davon 1,5 Mrd. Euro außerhalb Deutschlands. Außerdem wurden Transaktionen über 2,1 Mrd. Euro vertraglich vereinbart, die überwiegend im Jahr 2017 realisiert werden. Die nachhaltige 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 reibungslose Umsetzung eines Ankaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

### **PATRIZIA hat die DNS eines Investors**

PATRIZIA hat die DNS eines Investors und investiert auch gemeinsam mit den institutionellen Kunden. Die Investition eines erheblichen Anteils des Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells, wobei das Eigenkapital der PATRIZIA partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert wird. Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von unseren Kunden nachgefragt und geschätzt.

### **Reputation schafft Vertrauen**

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

## **1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren**

### **1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten**

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

#### 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA zur Unternehmenssteuerung:

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

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

<b>Weitere Rahmenparameter</b>	<b>Beschreibung</b>
<b>Verwaltungseinnahmen</b>	Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinbart PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren.
<b>Transaktionsgebühren</b>	Für An- oder Verkäufe erhält PATRIZIA eine vom Transaktionsvolumen abhängige Gebühr.
<b>Leistungsabhängige Gebühren</b>	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält PATRIZIA, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
<b>Transaktionsvolumen</b>	Das Transaktionsvolumen summiert An- und Verkäufe, für die PATRIZIA eine jeweils marktübliche Gebühr erhält.
<b>Erträge aus eigenen Investitionen</b>	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital
<b>Eingeworbenes Eigenkapital</b>	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen und privaten Investoren weltweit eingeworben.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

#### 1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

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

## 1.5 Mitarbeiter

### Mitarbeiterstruktur

Das europäische Immobilieninvestmenthaus beschäftigte zum 31. Dezember 2016 insgesamt 794 fest angestellte Mitarbeiter (2015: 823 Mitarbeiter: -3,5 %). Davon waren 38 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 63 Mitarbeiter in Teilzeit.

Marginalie: 38 Auszubildende waren im Jahr 2016 beschäftigt

Am 3. Januar 2017 wurde der Kaufvertrag über das Property Management mit der Deutsche Immobilien Management (DIM) vollzogen. Im Zuge dessen gingen 115 Mitarbeiter auf die DIM über, die Mitarbeiterzahl der PATRIZIA reduzierte sich entsprechend.

Europaweit sind in den Auslandsgesellschaften 125 Mitarbeiter (2015: 99 Mitarbeiter) in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden, Spanien und Portugal tätig. Der Stellenaufbau erfolgt vornehmlich in den Auslandsgesellschaften. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 770 Mitarbeiter (2015: 800 Mitarbeiter: -3,8%).



Marginalie: 794 Mitarbeiter waren europaweit beschäftigt

## **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 29 Nationen beschäftigt.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 53 % zu 47%, der in Teilzeit beschäftigten 2 % zu 98 % (2015: 8 % zu 92 %). Mit insgesamt 51 % 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 (2015: 5 %), innerhalb des Kreises der Führungskräfte waren 25 % der Mitarbeiter im Konzern weiblich (2015: 23 %).

Marginalie: 51 Prozent betrug die Frauenquote

## **Weiterbildungsmöglichkeiten**

Die Fortbildung der PATRIZIA Mitarbeiter ist und bleibt ein zentrales Anliegen. Über die PATRIZIA Akademie wurden 24 Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz angeboten. Von den insgesamt zwölf Trainern stammen drei Seminarleiter aus dem eigenen Haus. Im Berichtsjahr hat PATRIZIA rund 271 TEUR in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter investiert. Dies entspricht 365 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.

Marginalie: 3 Trainer stammen aus dem eigenen Haus

## **Arbeitgeberattraktivität**

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

## **1.6 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.

## **Strategie der Nachhaltigkeit**

Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA bestimmt in den kommenden Jahren den Kurs für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Basierend auf internationalen Reportingstandards setzt sie sich, ausgehend von fünf strategischen Handlungsfeldern, aus insgesamt elf Kernthemen, unter Berücksichtigung der Bedeutung der unterschiedlichen Stakeholder, zusammen. Die strategischen Handlungsfelder konzentrieren sich auf die Mitarbeiterentwicklung, soziales Engagement, die Produkte der PATRIZIA sowie 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 unserem Weg nach Europa internationale Anforderungen zu erfüllen und mit unternehmerischer Verantwortung auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet zu sein.

## **PATRIZIA KinderHaus-Stiftung**

Nachhaltigkeit praktiziert 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 KinderHäuser in Europa, Afrika, Asien und Lateinamerika errichtet. Neben Spenden übernimmt PATRIZIA die Personal- und Verwaltungskosten der Stiftung komplett, so dass jeder gespendete Euro zu 100% ausschließlich in die Projekte fließt.

[www.kinderhausstiftung.de](http://www.kinderhausstiftung.de)

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

Marginalie: 100 % der Spenden werden an Hilfsprojekte weitergegeben

## **2 Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Wirtschaftliches Umfeld**

**Märkte allgemein:** Die wirtschaftliche Erholung Europas setzte sich 2016 weiter fort, wenn auch in kleinen Schritten. Das Wachstum in 2016 wurde von steigenden Beschäftigungszahlen und der Niedrigzinspolitik der EZB getragen. Die stetige Konjunkturerholung sowie ein relativ schwacher Euro haben zu einer positiven Entwicklung der privaten Konsumausgaben und Exporte geführt. Die wieder ansteigenden Ölpreise werden 2017 voraussichtlich zu einem Inflationsanstieg auf über 1% beitragen.

*Quelle: Reuters, EZB*

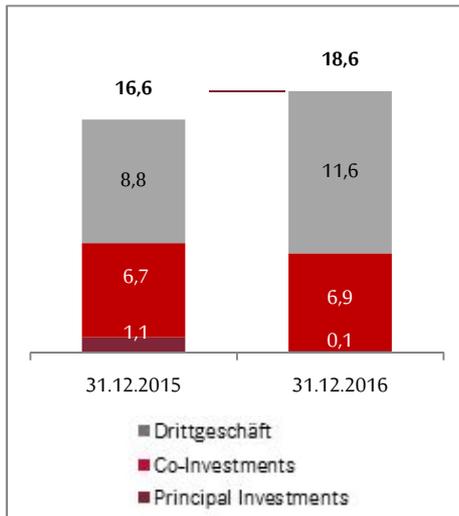
**Immobilienmärkte:** Die Nachfrage nach Immobilien ist bei institutionellen wie privaten Investoren nach wie vor hoch. Investmentaktivitäten waren hauptsächlich durch die niedrigen Renditen von Alternativenanlagen und günstigen Finanzierungsmöglichkeiten getrieben. Die Nachfrage nach Objekten in Top- und Nebenstandorten ist nach wie vor sehr hoch, wobei sich der Fokus, aufgrund der geringen Produktverfügbarkeit, in den Top-Standorten und -Lagen immer mehr auf die Nebenstandorte richtete. Die positive wirtschaftliche Entwicklung führte zu einer hohen Dynamik an den Bürovermietungsmärkten und auch die Einzelhandelsmärkte setzten ihre positive Entwicklung fort. Die europäischen Wohnimmobilienmärkte befinden sich im Zuge der wirtschaftlichen Erholung im Aufwind. Die höchsten Preissteigerungen lassen sich in

den wirtschaftlich erfolgreichen Agglomerationsräumen und mittlerweile auch in deren Einzugsgebieten beobachten. Bislang hat sich der Aufschwung an den regionalen Wohnimmobilmärkten noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum geäußert, so dass man generell von einem geringen Risiko hinsichtlich einer Blasenbildung ausgehen kann.

Quelle: RCA, Reuters, Makler

## 2.2 Geschäftsverlauf

### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

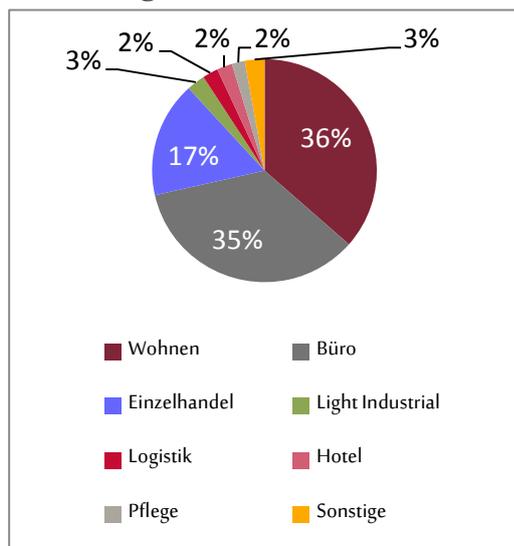


#### Assets under Management

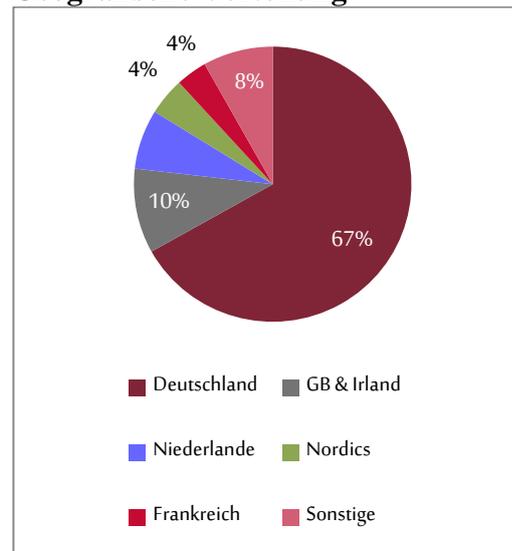
Zum 31. Dezember 2016 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 18,6 Mrd. Euro, nach 16,6 Mrd. Euro zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 12,5 Mrd. Euro auf Deutschland und 6,2 Mrd. Euro auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,0 Mrd. Euro bzw. 12,3 % gewachsen. Das Ziel, um rund 2,0 Mrd. Euro pro Jahr zu wachsen, wurde damit erreicht. Auch für das Jahr 2017 wird mit einem Nettowachstum der Assets under Management von rund 2,0 Mrd. Euro pro Jahr gerechnet.

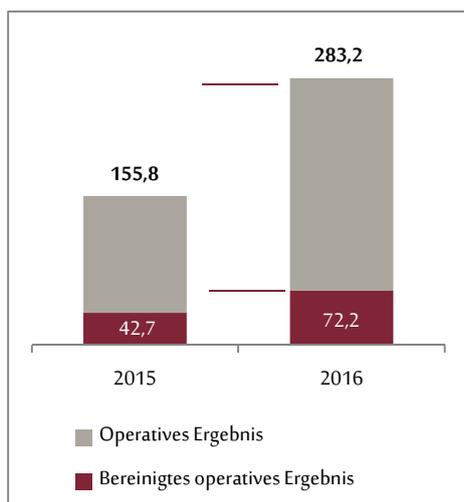
Marginalie: 18.6 Mrd. Euro an Immobilienvermögen wurden Ende 2016 betreut

#### Assets under Management Aufteilung nach Sektoren



#### Geografische Verteilung





### Operatives Ergebnis

In Geschäftsjahr 2016 konnte das operative Ergebnis auf 283,2 Mio. Euro deutlich gesteigert werden (2015: 155,8 Mio. Euro, +81,8 %).

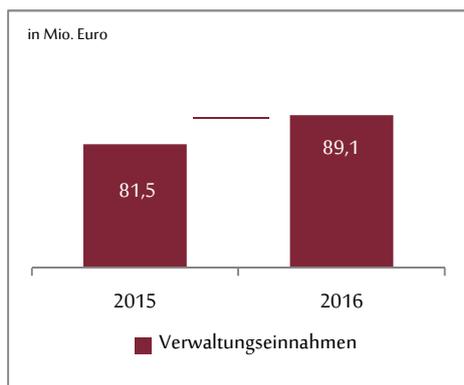
Das operative Ergebnis ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Harald-Verkauf sowie der leistungsabhängigen Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO belief sich im Jahr 2016 auf 72,2 Mio. Euro, was einer Steigerung von 69,3 % gegenüber dem Vorjahresergebnis von 42,7 Mio. Euro entspricht. Damit wurde die im November 2015 angegebene Prognose von mindestens 265 Mio. Euro noch einmal deutlich übertroffen.

Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht realisierte Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzugegerechnet. Realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht realisierte Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzugegerechnet. Realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

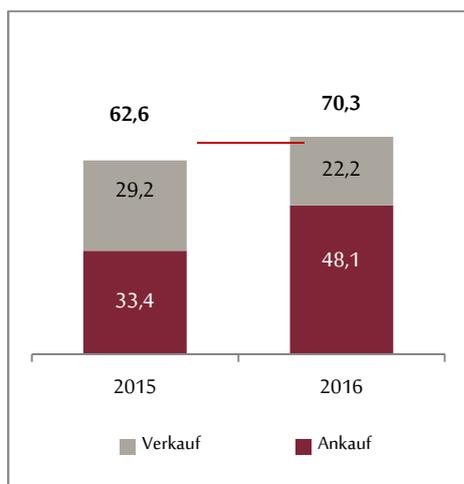
Marginalie: 283,2 Mio. Euro: Die bereits angegebene Prognose wurde übertroffen

### Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:



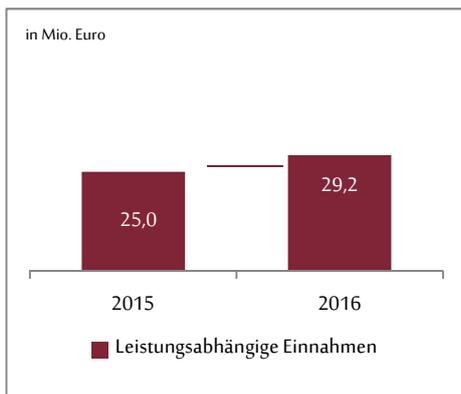
### Verwaltungseinnahmen

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Verwaltungseinnahmen vergütet. Verwaltungseinnahmen enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Verwaltungseinnahmen in Höhe von 89,1 Mio. Euro vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 9,6 % (2015: 81,5 Mio. Euro).



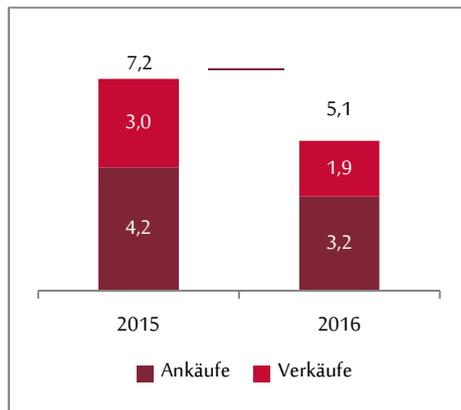
### Transaktionsgebühren

Für An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA eine marktgerechte Gebühr. Im abgelaufenen Jahr beliefen sich diese Gebühren auf 70,3 Mio. Euro, eine Steigerung um 12,3 % gegenüber 62,6 Mio. Euro im Jahr 2015. Die Steigerung der Erlöse bei rückläufigem Transaktionsvolumen erklärt sich aus zwei nicht-gebührentragenden Eigentransaktionen im Volumen von 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2015 (Verkauf der SÜDEWO und Ankauf des Harald-Portfolios).



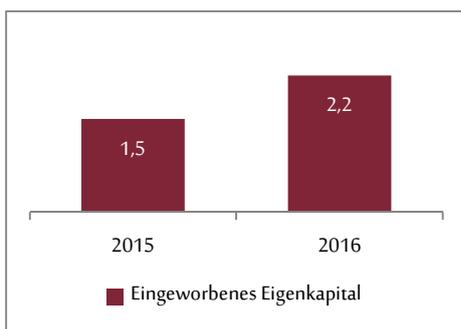
### Leistungsabhängige Einnahmen

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür erfolgsabhängige Vergütungen. Im Berichtsjahr betrugen diese 29,2 Mio. Euro, einem Anstieg von 16,7 % gegenüber 25,0 Mio. Euro im Jahr 2015. Für das Jahr 2015 wurde die Performance Fee um den Effekt aus dem Verkauf der SÜDEWO bereinigt.



### Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2016 erfolgten Ankäufe von 3,2 Mrd. Euro und Verkäufe von 1,9 Mrd. Euro. Unter Berücksichtigung der nicht-gebührentragenden Eigentransaktionen im Jahr 2015 in Höhe von 2,5 Mrd. Euro (Verkauf der SÜDEWO und Ankauf des Harald-Portfolios) ist das Transaktionsvolumen stabil geblieben.



### Eingeworbenes Eigenkapital

Für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments wurden im Gesamtjahr 2016 2,2 Mrd. Euro Eigenkapital eingeworben. Dies entspricht einer Steigerung von 46,7% gegenüber dem Vorjahr (2015: 1,5 Mrd. Euro).

## 2.2.1 Drittggeschäft

Im Drittggeschäft werden über die vier regulierten konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften für institutionelle und private Kunden Investmentvermögen platziert und verwaltet. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien für ihre Kunden stabile und wiederkehrende Erträge. Beim sogenannten Drittggeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA. In Summe trägt das Drittggeschäft zum 31. Dezember 2016 11,6 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei.

Marginalie: 2,2 Mrd. Euro Eigenkapital wurde im Jahr 2016 eingeworben

### PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften

Die Fonds agieren als Bestandhalter 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 deutschen Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie der luxemburgischen regulierten Plattform (AIFM) als Dienstleister tätig und generieren so Gebühreneinnahmen.

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

In der **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH** wird das Geschäft mit Privatkunden gebündelt. Sie hat im Jahr 2016 fünf geschlossene Publikumsfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 254 Mio. Euro in mehreren Ländern aufgelegt. Die neu aufgelegte Fondsserie „Europa Wohnen“ investierte in den Städten Kopenhagen (Dänemark) und Den Haag (Niederlande). Ferner wurden Investitionen in ein gemischt genutztes Objekt in Stuttgart sowie auf dem Campus der Universität Aachen getätigt. Dabei generierte die Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits im ersten vollen Geschäftsjahr nach der Zulassung Beiträge zu Umsatz und Ertrag der PATRIZIA in Deutschland und auf dieser Basis wird das Privatkundengeschäft das weitere Wachstum des Konzerns auch zukünftig begleiten und unterstützen.

Marginalie: 254 Mio. Euro, Volumen der geschlossenen Fonds die 2016 aufgelegt wurden

Die **PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)** dient als europäische Plattform für deutsche und internationale institutionelle Kunden.

### Individualmandate für Dritte

PATRIZIA verwaltet des Weiteren Individualmandate mit einem Immobilienvermögen von etwa 860 Mio. Euro. Im laufenden Jahr wurden für jeweils ein Konsortium koreanischer Investoren der Astro-Tower in Brüssel erworben und der Ankaufvertrag für den Commerzbank-Tower in Frankfurt unterzeichnet.

### PATRIZIA Drittgeschäft zum 31. Dezember 2016

in Mio. Euro	Assets under Manage- ment	Eigen- kapital- zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Ve- hikel
<b>PATRIZIA WohnInvest KVG mbH</b>	<b>1.497</b>	<b>1.523</b>	<b>946</b>	<b>577</b>	<b>9</b>
Poolfonds	1.032	1.063	680	383	5
Individualfonds	465	460	266	194	4
<b>PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH</b>	<b>8.496</b>	<b>5.844</b>	<b>5.071</b>	<b>773</b>	<b>24</b>
Poolfonds	4.811	3.083	2.766	317	12
Individualfonds	1.320	1.447	993	455	10
Labelfonds	2.365	1.314	1.312	1	2
<b>PATRIZIA Real Estate Invest- ment Management S.à r.l. (REIM)<sup>2</sup></b>	<b>468</b>	<b>226</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Andere Mandate</b>	<b>863</b>	<b>455</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>PATRIZIA GrundInvest KVG mbH</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>DRITTGESCHÄFT</b>	<b>11.578</b>	<b>8.048</b>	<b>6.698</b>	<b>1.350</b>	<b>50</b>

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

<sup>2</sup> PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

## 2.2.2 Co-Investments

Als Co-Investor partizipiert PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden an Immobilieninvestitionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA wie beim Drittgeschäft Managementgebühren sowie zusätzlich Beteiligungserträge. Die Aktionäre profitieren von der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios. Die Co-Investments tragen zum 31. Dezember 2016 mit 6,9 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. Euro Eigenkapital in Co-Investments investiert.

Marginalie: 6,9 Mrd. Euro Co-Investments Ende 2016

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

Name	Beschreibung	AuM in Mio. Euro	Anteil PATRIZIA
<b>GBW</b>	Die GBW – ehemalige Wohnungsgesellschaft der BayernLB – wurde 2013 für eine Gruppe langfristig orientierter, deutscher Investoren erworben. Ziel ist die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung des über ganz Bayern verteilten Portfolios. Im Geschäftsjahr 2016 gab es in diesem Co-Investment keine wesentlichen Veränderungen.	<b>3.550</b>	<b>5,1 %</b>
<b>WohnModul I SICAV-FIS</b>	Zu den Anlageobjekten dieses Co-Investments zählen Wohn- und Gewerbeobjekte in ganz Europa. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten nachstehende Ankäufe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Berlin:</b> In Berlin wurde ein innerstädtisches Wohngebäude mit 131 hochwertigen Wohnungen erworben.</li> <li>- <b>München:</b> In Oberschleißheim wurde ein Ensemble bestehend aus drei Wohngebäude mit 457 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten erworben.</li> <li>- <b>Projektentwicklungen Deutschland:</b> In vier deutschen Städten befinden sich derzeit sechs Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.</li> </ul>	1.825	10,1 %

<b>PATRoffice Real Estate GmbH &amp; Co. KG</b>	Hierbei handelt es sich um ein aktiv gemanagtes Co-Investment mit niederländischen und dänischen Pensionsfonds. 2013 wurde die Exit-Phase eingeleitet und mit dem Abverkauf der Objekte begonnen. 2016 wurden Immobilien im Wert von 36,0 Mio. Euro veräußert. Die von der Gesellschaft noch nicht verkauften Objekte sollen zeitnah beurkundet und das Eigenkapital zurückgeführt werden.	209	6,25 %
<b>Co-Investments in Großbritannien</b>	Zusammen mit Oaktree Capital Management hat sich PATRIZIA an vier verschiedenen Gewerbeparks im Großraum London beteiligt.	<b>1050</b>	<b>5-10 %</b>
<b>Seneca</b>	DEIKON-Portfolio mit 86 Fach- und Supermärkten	181	5,1 %

### 2.2.3 Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle Investoren und Privatkunden tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments, also Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder aus regulatorischen Gründen als Zwischenfinanzierung für geschlossene Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten.

Die bestehenden Principal Investments haben sich im Jahr 2016 wie folgt entwickelt:

#### **Manchester First Street**

Im Berichtszeitraum wurde ein unbebauter Teil des Areals in Manchester, Plot 5, in ein Joint Venture mit dem Greater Manchester Pension Fund eingebracht. Ziel ist es, auf diesem Gelände einen Bürokomplex zu entwickeln, für den bereits erste Mietverträge abgeschlossen werden konnten. PATRIZIA erhielt neben dem Kaufpreis eine Minderheitsbeteiligung an dem Joint Venture und wird zukünftig die Projektsteuerung leisten.

Ebenfalls wurde das größte Einzelobjekt des Principal Investments in Manchester, das Bürogebäude No.1 First Street, an einen institutionellen englischen Investor verkauft. Der Besitzübergang erfolgte Anfang Oktober 2016.

Zum Stichtag besitzt PATRIZIA noch zwei unbebaute Areale sowie die Gastronomiemeile.

## **Harald**

Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Angebots hatte 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 im Jahr 2015 mit einem Gewinn von etwa 5,3 Mio. Euro abschließen, der Verkauf der Wohnungen in Deutschland für rund 1,1 Mrd. Euro wurde im Jahr 2016 vollzogen.

## **Sonstige Principal Investments**

Für das Principal Investment Wildrosenweg in München ging der Besitz im 1. Quartal 2016 über, nachdem der Kaufpreis bereits Ende 2015 geleistet worden war. Mittlerweile hat die Privatisierung begonnen.

Im Mai 2016 wurde im attraktiven Londoner Bezirk Barking ein Entwicklungsprojekt erworben. Es ist geplant, etwa 200 kleinere Wohneinheiten in einem 28-stöckigen Gebäude zu entwickeln.

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 2016 war erneut ein herausragendes Jahr für PATRIZIA. Alle wesentlichen Kennzahlen haben sich sehr positiv entwickelt. Die Prognose für das operative Ergebnis konnte zunächst von mindestens 250 Mio. Euro auf mindestens 265 Mio. Euro angehoben werden, und wurde schließlich mit 283,2 Mio. Euro noch einmal deutlich übertroffen.

Marginalie: 283,2 Mio. Euro betrug das operative Ergebnis im Geschäftsjahr 2016

Das **operative Ergebnis** erreichte mit 283,2 Mio. Euro einen neuen Höchstwert und wurde gegenüber 2015 (155,8 Mio. Euro; +81,7 %) deutlich gesteigert. Der starke Anstieg dieser Kennzahl ist durch den Erlös aus dem Verkauf des Harald-Portfolios mit einem Ergebnisbeitrag von 211,0 Mio. Euro geprägt und wird durch eine durchweg positive Entwicklung der PATRIZIA unterstützt. Bereinigt um den Erlös aus dem Verkauf von Harald sowie der leistungsabhängigen Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO im Jahr 2015 beträgt das operative Ergebnis der PATRIZIA 72,2 Mio. Euro, ein Anstieg von 69,3 % gegenüber 42,7 Mio. Euro im Jahr 2015.

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.

Die **Gebühreneinnahmen** einschließlich der Gebühreneinnahmen aus Co-Investments wie der GBW stiegen von 165,2 Mio. Euro im Jahr 2015 um 14,1 % auf 188,6 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Diese Kennzahl ist deshalb relevant, da mit der Transformation des Geschäftsmodells von einem Bestandshalter und Händler von Immobilien hin zu einem Investment Manager die stetig steigenden Gebühreneinnahmen die volatilen und rückläufigen Verkaufs- und Vermietungseinnahmen ersetzen.

Das **Transaktionsvolumen** im Geschäftsjahr 2016 blieb mit 7,2 Mrd. Euro im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr stabil. Realisiert werden konnten Ankäufe im Volumen von 3,2 Mrd. Euro und Verkäufe in Höhe von 1,9 Mrd. Euro. Darüber hinaus wurden Transaktionen im Volumen von 2,1 Mrd. Euro vertraglich vereinbart, die größtenteils im Jahr 2017 realisiert werden. Davon entfallen 1,7 Mrd. Euro auf weitere Ankäufe, während die bereits vereinbarten Verkäufe 0,4 Mrd. Euro betragen.

Marginalie: 5,1 Mrd. Euro Transaktionsvolumen

Die **Assets under Management** stiegen wie geplant um 2,0 Mrd. Euro auf 18,6 Mrd. Euro.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von 440,2 Mio. Euro am Stichtag ermöglichen es, die PATRIZIA auch in Zukunft gezielt weiterzuentwickeln. Hierzu zählt neben attraktiven Co-Investments zusammen mit unseren Kunden auch gegebenenfalls die Übernahme anderer Komplementärer Investment Manager oder zum PATRIZIA Geschäft komplementäre Gesellschaften. Ziel ist in jedem Fall, die nachhaltigen und langfristigen Wachstumsperspektiven der PATRIZIA zu stärken.

Im Jahr 2016 wurde der Verkauf des **Harald-Portfolios** plangemäß realisiert. Das operative Ergebnis aus dieser Transaktion beträgt 211,0 Mio. Euro nach dem Abzug von transaktionsbedingten Steuern in Höhe von 43,2 Mio. Euro sowie Minderheitsanteilen von 18,3 Mio. Euro. Zudem wurde ein Minderheitsanteil an der Gesellschaftsstruktur nicht verkauft. Diesen Anteil hält PATRIZIA weiterhin als Principal Investment und bekommt dafür eine Garantiedividende in Höhe von 0,9 Mio. Euro pro Jahr.

## Harald

in TEUR	2016
Operatives Ergebnis	272.439
Ertragsteuern	-43.192
Minderheitsanteile	-18.290
<b>Anteil am operativen Ergebnis der PATRIZIA</b>	<b>210.957</b>

Der Verkauf wurde zum Teil als Asset- und zum Teil als Share-Deal vollzogen. Die Asset-Deals sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatz sowie als Bestandsveränderungen dargestellt. Die Share-Deals hingegen werden in der Position Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen verbucht. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird im Folgenden der Effekt aus dem Verkauf des Harald-Portfolios bereinigt.

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 Konzerns

### 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 Effekte. Im Jahr 2016 konnte das operative Ergebnis auf 283,2 Mio. Euro gesteigert werden. Ohne die Effekte aus dem Verkauf des Harald-Portfolios und die leistungsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO im Jahr 2015 beträgt das operative Ergebnis 72,2 Mio. Euro, eine deutliche Steigerung von nahezu 70 % nach 42,7 Mio. Euro im Jahr 2015. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

Marginalie: 69,3 % Steigerung des bereinigten operativen Ergebnisses

### Herleitung Operatives Ergebnis

	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR	
<b>EBITDA</b>	<b>56.236</b>	<b>47.688</b>	<b>17,9 %</b>	<b>328.114</b>	<b>175.077</b>	<b>87,4 %</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge <sup>2</sup> , Software und Sachanlagen	-6.134	-7.059	-13,1 %	-6.134	-7.059	-13,1 %
<b>EBIT</b>	<b>50.102</b>	<b>40.629</b>	<b>23,3 %</b>	<b>321.980</b>	<b>168.018</b>	<b>91,6 %</b>
Finanzergebnis (Zinsergebnis)	-2.523	-6.251	-59,6 %	-4.304	-16.505	-73,9 %
Währungsergebnis	-5.644	1.143		-4.029	-618	
<b>EBT</b>	<b>41.935</b>	<b>35.521</b>	<b>18,1 %</b>	<b>313.647</b>	<b>150.895</b>	<b>107,9 %</b>
Wertänderung Derivate	0	0		0	-2.888	
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>2</sup>	1.968	1.968	0,0 %	1.968	1.968	0,0 %
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-431	-462	-6,7 %	-431	-462	-6,7 %
Harald – Transaktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile	0	0		-61.482	0	
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)	1.529	5.758	-73,4 %	1.529	5.758	-73,4 %
Reorganisationsaufwand	20.406	0		20.406	0	
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	6.812	-133		7.539	545	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>72.219</b>	<b>42.652</b>	<b>69,3 %</b>	<b>283.176</b>	<b>155.816</b>	<b>81,7 %</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

<sup>2</sup> Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind.

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Gebühreneinnahmen, die sich mit der Transformation zum Investment Manager und der zunehmenden Internationalisierung zur Haupteinnahmequelle der PATRIZIA entwickelt haben. Die Erlöse aus dem Verkauf der eigenen Immobilien und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen stetig zurück.

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

	2016 in TEUR	2015 in TEUR	Veränderung
Umsatz	817.879	384.858	112,5 %
Gesamtleistung	526.385	249.419	111,0 %
EBITDA	328.114	175.077	87,4 %
EBIT	321.980	168.018	91,6 %
EBT	313.647	150.895	107,9 %
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	283.176	155.816	81,7 %
Konzernjahresüberschuss	256.264	134.462	90,6 %

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

### Umsatzerlöse

Der Konzernumsatz ohne die Verkaufserlöse aus dem Harald-Portfolio blieb im Geschäftsjahr 2016 um mit 325,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr mit 338,7 Mio. Euro nahezu stabil.

Während die Verkaufserlöse der Principal Investments geringer wurden, konnten die übrigen Positionen des Konzernumsatzes diese Rückgänge weitestgehend ausgleichen.

### Umsatzerlöse

	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR		01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR	
Verkaufserlöse aus Principal Investments	143.705	188.979	-24,0 %	629.799	188.979	233,3 %
Mieterlöse	11.992	8.797	36,3 %	18.509	42.761	-56,7 %
Erlöse aus Management Services	161.261	134.259	20,1 %	161.261	134.259	20,1 %
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	4.171	2.464	69,3 %	4.021	14.678	-72,6 %
Sonstiges	4.288	4.182	2,5 %	4.289	4.181	2,6 %
<b>Konzernumsatz</b>	<b>325.417</b>	<b>338.681</b>	<b>-3,9 %</b>	<b>817.879</b>	<b>384.858</b>	<b>112,5 %</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

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, der sich zunehmend minimiert. Der Verkaufserlös des Berichtszeitraums von 143,7 Mio. Euro enthält im Wesentlichen 47,9 Mio. Euro aus Privatisierungsgeschäft und 86,5 Mio. Euro Erlöse aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Manchester.

Einhergehend mit dem Rückgang der Verkaufserlöse verringerten sich auch die Bestandsveränderungen von -167,0 Mio. Euro um 31,0 % auf -115,1 Mio. Euro. Auf Deutschland entfallen dabei -45,8 Mio. Euro, auf Manchester -69,4 Mio. Euro (Vorjahr: -31,8 Mio. Euro).

Der Anstieg der **Mieterlöse** von 8,8 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 12,0 Mio. Euro im Jahr 2016 ist wesentlich bedingt durch den Zugang der beiden Privatisierungsobjekte in München zum Jahreswechsel 2015/2016 sowie laufende Mieteinnahmen des Objekts First Street in Manchester, das bis zum Verkauf im Oktober 2016 zeitanteilig Mieteinnahmen generierte.

Die **Erlöse aus Management Services** enthalten die Einnahmen, die PATRIZIA für die Tätigkeit als Investment Manager erhält. Einhergehend mit dem weiteren Ausbau des Geschäfts stiegen diese Erträge von 134,3 Mio. Euro um 20,1 % auf 161,2 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Gebühreneinnahmen aus dem Co-Investment GBW, die im Beteiligungsergebnis ausgewiesen werden, stiegen die Gebühreneinnahmen um 14,1 % von 165,2 Mio. Euro auf 188,6 Mio. Euro. Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der einzelnen Gebührenkomponenten, einschließlich der jeweiligen Beiträge aus der GBW:

	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		01.01.- 31.12.2016 in Mio.EUR	01.01.- 31.12.2015 in Mio.EUR	
Verwaltungsgebühren	89.062	77.653	14,7 %	89.062	77.653	14,7 %
Transaktionsgebühren	70.329	62.575	12,4%	70.329	62.575	12,4 %
Leistungsabhängige Gebühren	29.167	24.988	16,7 %	29.167	128.529	-80,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>188.558</b>	<b>165.219</b>	<b>14,1 %</b>	<b>188.558</b>	<b>268.757</b>	<b>-29,8 %</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Marginalie: 14,1 % Anstieg der Erlöse aus Management Services

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält in Höhe von 4,2 Mio. Euro (2015: 2,5 Mio. Euro; +69,3 %) Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten. **Sonstiges** enthält im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Infolge der stabilen gebührentragenden Transaktionsleistung blieben diese bei 4,3 Mio. Euro (2015: 4,2 Mio. Euro; +2,5 %) praktisch konstant.

## 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 oder Entkonsolidierungserträge enthalten sind, die jedoch nicht umsatzwirksam dargestellt werden können.

### Herleitung Gesamtleistung

	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		01.01.-31.12.2016 in TEUR	01.01.-31.12.2015 in TEUR	
Umsatzerlöse	325.417	338.681	-3,9 %	817.879	384.858	112,5 %
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.542	10.075	-84,7 %	1.542	10.075	-84,7 %
Bestandsveränderungen	-115.133	-166.951	-31,0 %	-502.018	-166.980	200,6 %
Sonstige betriebliche Erträge	9.903	11.010	-10,1 %	14.252	16.189	-12,0 %
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5.187	0		194.730	5.277	
<b>Gesamtleistung</b>	<b>226.916</b>	<b>192.815</b>	<b>17,7 %</b>	<b>526.385</b>	<b>249.419</b>	<b>111,0 %</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Marginalie: 17,7 %: Die Gesamtleistung ist deutlich angestiegen

Die **Umsatzerlöse** blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 325,4 Mio. Euro nahezu stabil gegenüber 338,7 Mio. Euro im Vorjahr, da die abnehmenden Verkaufserlöse durch steigende Gebührenerlöse für Investment Management Dienstleistungen kompensiert wurden.

### 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 10,9 Mio. Euro (Vorjahr: 69,8 Mio. Euro) erwirtschafteten nach Abzug der entsprechenden Buchwerte von 9,3 Mio. Euro (Vorjahr: 59,7 Mio. Euro) im Berichtsjahr einen Nettoertrag von 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 10,1 Mio. Euro). Der deutliche Rückgang von 84,7% gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einem nahezu abverkauften Bestand und entsprechend abnehmender Anzahl verkaufter Einheiten.

### Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen wurden im Berichtsjahr mit -115,1 Mio. Euro (2015: -167,0 Mio. Euro; -31,0 %) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 125,3 Mio. Euro (2015: -182,3 Mio. Euro; -31,3 %). Die größten Positionen sind dabei die Abgänge aus dem Verkauf der Liegenschaften in Manchester (-72,4 Mio. Euro) sowie des Privatisierungsbestandes (-40,9 Mio. Euro).

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 10,1 % auf 9,9 Mio. Euro (2015: 11,0 Mio. Euro). Davon stammen 4,7 Mio. Euro aus entfallenen Verpflichtungen (2015: 5,2 Mio. Euro; -9,6 %) sowie 1,3 Mio. Euro aus Weiterbelastung von Transaktionskosten (2015: 1,7 Mio. Euro, +23,9 %).

## Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position in Höhe von 5,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) umfasst im Wesentlichen die Entkonsolidierung von geschlossenen Fonds für Privatkunden der PATRIZIA PGK, bei denen die angekauften Objekte zunächst durch die PATRIZIA erworben werden, um dann bei Privatkunden platziert zu werden. Einen Aufschlag auf den originären Kaufpreis erhebt PATRIZIA dabei nicht.

## EBITDA

### Herleitung EBITDA

	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		01.01.-31.12.2016 in TEUR	01.01.-31.12.2015 in TEUR	
Gesamtleistung	226.916	192.815	17,7%	526.385	249.419	111,0%
Materialaufwand	-27.708	-29.746	-6,9%	-33.712	-52.438	-35,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-14.832	-14.787	0,3%	-14.832	-14.787	0,3%
Personalaufwand	-87.292	-93.519	-6,7%	-101.313	-93.519	8,3%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	431	462	-6,7%	431	462	-6,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61.191	-59.984	2,0%	-68.757	-69.973	-1,7%
Erträge aus Beteiligungen	32.667	48.215	-32,2%	32.667	151.681	-78,5%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	7.651	4.232	80,8%	7.651	4.232	80,8%
<b>EBITDAR</b>	<b>76.642</b>	<b>47.688</b>	<b>60,7%</b>	<b>348.520</b>	<b>175.077</b>	<b>99,1%</b>
Reorganisationsaufwand	-20.406	0		-20.406	0	
<b>EBITDA</b>	<b>56.236</b>	<b>47.688</b>	<b>17,9%</b>	<b>328.114</b>	<b>175.077</b>	<b>87,4%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

### Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält vor allem die Investitionskosten in den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Materialaufwand um 6,9 % auf 27,7 Mio. Euro (2015: 29,7 Mio. Euro) und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- Renovierungs- und Baukosten in Höhe von 20,6 Mio. Euro (Vorjahr: 23,6 Mio. Euro; -13,0 %)
- Instandhaltungskosten in Höhe von 0,8 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro; +4,0 %)
- Nebenkosten in Höhe von 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5,4 Mio. Euro; +18,7 %)

## Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen blieb mit 14,8 Mio. Euro (2015: 14,8 Mio. Euro; +0,3 %) stabil. Diese Position umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Der Aufwand für bezogene Leistungen in den Labelfonds reduzierte sich leicht um 4,8% auf 12,8 Mio. Euro, nach 13,5 Mio. Euro im Vorjahr. Der entsprechende Umsatz aus Labelfonds belief sich auf 15,5 Mio. Euro (2015: 16,0 Mio. Euro; -2,9 %).

## Personalaufwand

Der Personalaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Jahr vor allem wegen deutlich gesunkener Vertriebsprovisionen und einem positiven Effekt aus der langfristigen variablen Vergütung und entwickelte sich wie folgt:

### Personalaufwand

	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		2016	2015	
	01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR		01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR	
Fixgehälter	50.483	48.413	4,3 %	50.492	48.413	4,3 %
Variable Gehälter	22.544	20.526	9,8 %	36.544	20.526	78,0 %
Vertriebsprovisionen	4.212	6.989	-39,7 %	4.212	6.989	-39,7 %
Sozialabgaben	10.607	9.609	10,4 %	10.618	9.609	10,5 %
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>2</sup>	-2.824	4.464		-2.824	4.464	
Sonstiges	2.270	3.518	-35,5 %	2.271	3.518	-35,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>87.292</b>	<b>93.519</b>	<b>-6,7 %</b>	<b>101.313</b>	<b>93.519</b>	<b>8,3 %</b>

bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald<sup>2</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen im Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.

Der Rückgang der Personalaufwendungen um 6,7% auf 87,3 Mio. Euro (2015: 93,5 Mio. Euro) resultiert aus verschiedenen Effekten. Während die Fixgehälter um 4,3 % von 48,4 Mio. Euro auf 50,5 Mio. Euro vor allem im Rahmen marktüblicher Gehaltsanpassungen anstiegen, reflektiert die Steigung bei den variablen Gehältern von 20,5 Mio. Euro um 9,8% auf 22,5 Mio. Euro die erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Dem gegenüber steht der Rückgang der Vertriebspositionen von 7,0 Mio. Euro um 39,7 % auf 4,2 Mio. Euro aufgrund der abnehmenden Verkaufsaktivitäten bei Wohnungsprivatisierungen. Die negative Aktienkursentwicklung hat zu einem positiven Effekt von 2,8 Mio. Euro (2015: -4,5 Mio. Euro) bei der langfristigen variablen Vergütung geführt hat. Die Position Sonstiges reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 35,5 % auf 2,3 Mio. Euro. Zudem reduzierten sich die Sachbezüge auf 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,6 Mio. Euro). Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht (Punkt 3.2)

## Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2016 belaufen sich die Wertänderungen auf 0,4 Mio. Euro nach 0,5 Mio. Euro im Vorjahr.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich 2016 moderat um 2,0 % auf 61,2 Mio. Euro. Die konkrete Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		01.01.-31.12.2016 in TEUR	01.01.-31.12.2015 in TEUR	
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	14.654	16.027	-8,6%	14.953	19.507	-23,3%
Kosten für Management Services	440	222	98,2%	6.300	5.115	23,2%
KfZ- und Reisekosten	5.399	5.179	4,2%	5.399	5.179	4,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	7.425	7.863	-5,6%	7.425	7.863	-5,6%
Werbekosten	4.435	4.431	0,1%	4.488	4.785	-6,2%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.577	2.023	27,4%	2.577	2.023	27,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	7.003	6.827	2,6%	7.288	7.182	1,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.347	1.779	31,9%	2.475	1.790	38,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	2.583	4.429	-41,7%	2.590	4.441	-41,7%
Sonstige Steuern	1.218	200		1.218	200	
Freistellungen/ Erstattungen	6.568	1.300		6.568	1.300	
Sonstige Aufwendungen	6.542	9.704	-32,6%	7.476	10.588	-29,4%
<b>GESAMT</b>	<b>61.191</b>	<b>59.984</b>	<b>2,0%</b>	<b>68.757</b>	<b>69.973</b>	<b>-1,7%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Provisionen und sonstige Vertriebskosten reduzierten sich von 4,4 Mio. Euro im Vorjahr um 41,7 % auf 2,6 Mio. Euro, da die Vertriebsaktivitäten abgenommen haben.

Sonstige Steuern erhöhten sich von 0,2 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro, da für eine Konzerngesellschaft in Luxemburg Vermögenssteuern anfielen. Freistellungen/Erstattungen stiegen von 1,3 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro. Hierin enthalten sind einmalige Sondereffekte aus vergangenen Transaktionen.

## Beteiligungsergebnis

**Erträge aus Beteiligungen** und **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab, die zusätzlich zu den Dienstleistungsgebühren generiert werden. Die Beteiligungserträge sind im Berichtszeitraum um 23,1 % von 52,4 Mio. Euro auf 40,3 Mio. Euro zurückgegangen.

Der Rückgang resultiert vor allem aus dem Verkauf der Anteile des Co-Investments **SÜDEWO** im Vorjahr, für die 2016 als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen und die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital weggefallen sind.

Das Co-Investment **GBW** hingegen 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 0,4 Mio. Euro bei (2015: 0,5 Mio. Euro).

Das Co-Investment **WohnModul I** erzielte einen Ertrag von 7,7 Mio. Euro nach 4,2 Mio. Euro im Vorjahr, das als Ergebnis aus at-equity bewerteter Beteiligung verbucht wird.

## Beteiligungsergebnis

	2016 be-	2015 be-	Verände-	2016	2015	Verände-
	reingt <sup>1</sup>	reingt <sup>1</sup>		in TEUR	in TEUR	
	in TEUR	in TEUR	rung	in TEUR	in TEUR	rung
<b>SÜDEWO</b>	<b>0</b>	<b>17.042</b>		<b>0</b>	<b>120.508</b>	
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen		3.625			3.625	
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung					103.466	
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital		13.417			13.417	
<b>GBW</b>	<b>30.520</b>	<b>30.555</b>	<b>-0,1 %</b>	<b>30.520</b>	<b>30.555</b>	<b>-0,1 %</b>
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0 %	9.490	9.490	0,0 %
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	17.807	17.842	-0,2 %	17.807	17.842	-0,2 %
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	3.223	3.223	0,0 %	3.223	3.223	0,0 %
<b>SENECA</b>	<b>434</b>	<b>510</b>	<b>-14,9 %</b>	<b>434</b>	<b>510</b>	<b>-14,9 %</b>
<b>UK</b>	<b>853</b>	<b>108</b>	<b>689,8 %</b>	<b>853</b>	<b>108</b>	<b>689,8 %</b>
<b>Harald</b>	<b>860</b>	<b>0</b>		<b>860</b>	<b>0</b>	
<b>WohnModul I</b>	<b>7.651</b>	<b>4.232</b>	<b>80,8 %</b>	<b>7.651</b>	<b>4.232</b>	<b>80,8 %</b>
<b>Gesamt</b>	<b>40.318</b>	<b>52.447</b>	<b>-23,1 %</b>	<b>40.318</b>	<b>155.913</b>	<b>-74,1 %</b>

<sup>1</sup> bereinigt um die leistungsabhängige Vergütung der SÜDEWO

## Reorganisationsaufwand

PATRIZIA hat die strategische Entscheidung getroffen, sich zukünftig noch stärker auf die Tätigkeit als Investment Manager und damit auf die Expertise zu fokussieren, die für Kunden und deren Investments die höchste Wertschöpfung generiert. In diesem Zusammenhang wird das Property Management zukünftig von einem externen Dienstleister erbracht und der Geschäftsbereich wurde an einen strategischen Käufer veräußert. Des Weiteren ist vorgesehen, die europäische Expansion weiter voranzutreiben und die lokale Präsenz im europäischen Ausland für die Kunden auszubauen. Als Teil der stärkeren Fokussierung auf die Tätigkeit als Investment Manager wird sich PATRIZIA auf besonders wertschaffende Aktivitäten wie Asset und Portfolio Management sowie Transaktionen konzentrieren. Das Angebotsspektrum der Dienstleistungen wurde deshalb reduziert, um die Komplexität bei zunehmender Internationalisierung zu beschränken.

Im Zuge dieser Maßnahmen sind im Jahr 2016 20,4 Mio. Euro Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen, Freistellungen und Beratungsleistungen angefallen (2015: 0 Mio. Euro). Es wird erwartet, dass sich diese Aufwendungen durch Einsparungen in zwei bis drei Geschäftsjahren amortisieren werden.

### Reorganisationsaufwendungen

<b>in TEUR</b>	<b>2016</b>
Reorganisationsaufwand Abfindungen	9.329
Reorganisationsaufwand lfd. Gehälter	4.020
Reorganisationsaufwand Sachkosten	2.613
Reorganisationsaufwand Beratung	4.444
<b>Reorganisationsaufwand</b>	<b>20.406</b>

### Konzernjahresüberschuss

Der bereinigte Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA ist im Wesentlichen aufgrund gestiegener Ertragsteuern von 32,9 Mio. Euro um 15,7% auf 27,7 Mio. Euro gesunken.

### Herleitung Periodenüberschuss

	<b>2016 bereinigt<sup>1</sup></b>	<b>2015 bereinigt<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR		01.01.- 31.12.2016 in TEUR	01.01.- 31.12.2015 in TEUR	
<b>EBITDA</b>	<b>56.236</b>	<b>47.688</b>	<b>17,9 %</b>	<b>328.114</b>	<b>175.077</b>	<b>87,4 %</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-6.134	-7.059	-13,1 %	-6.134	-7.059	-13,1 %
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>50.102</b>	<b>40.629</b>	<b>23,3 %</b>	<b>321.980</b>	<b>168.018</b>	<b>91,6 %</b>
Finanzerträge	2.682	939	185,6 %	3.057	6.666	-54,1 %
Finanzaufwendungen	-5.204	-7.190	-27,6 %	-7.361	-23.171	-68,2 %
Währungsergebnis	-5.644	1.143		-4.029	-618	%
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>41.936</b>	<b>35.521</b>	<b>18,1 %</b>	<b>313.647</b>	<b>150.895</b>	<b>107,9 %</b>
Ertragsteuern	-14.193	-2.623	441,1 %	-57.383	-16.433	249,2 %
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>27.743</b>	<b>32.898</b>	<b>-15,7 %</b>	<b>256.264</b>	<b>134.462</b>	<b>90,6 %</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Überleitung erläutert.

### **Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen**

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen reduzierten sich um 13,1 % auf 6,1 Mio. Euro (2015: 7,1 Mio. Euro). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (2,0 Mio. Euro, nach 2,5 Mio. Euro im Vorjahr; -20,8 %), Software in Höhe von 3,3 Mio. Euro (2015: 2,6 Mio. Euro; +27,6 %) sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,2 Mio. Euro (2015: 1,2 Mio. Euro). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Anhang detailliert beschrieben.

### **Finanzergebnis**

Die Finanzerträge erhöhten sich auf 2,7 Mio. Euro, nach 0,9 Mio. Euro im Vorjahr, und enthalten vor allem Zinsen für verspätete Kaufpreiszahlungen. Dem standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 5,2 Mio. Euro gegenüber, ein Rückgang von 27,6 % gegenüber dem Vorjahreswert von 7,2 Mio. Euro. Weitere Informationen können Punkt 6.10 des Konzernanhangs entnommen werden.

Zum 31. Dezember 2016 belief sich das Währungsergebnis auf -5,6 Mio. Euro (2015: 1,1 Mio. Euro). Es setzt sich aus -8,9 Mio. Euro (2015: +1,0 Mio. Euro) realisierten Währungseffekten, die durch +10,1 Mio. Euro (2015: 0 Mio. Euro) Gewinne aus Währungssicherungsgeschäften überkompensiert wurden, sowie -6,8 Mio. Euro (2015: +0,1 Mio. Euro) unrealisierten Währungseffekten zusammen. Die Entwicklung des Britischen Pfund hat das Währungsergebnis maßgeblich beeinflusst.

### **Ertragsteuern**

Die Ertragsteuern sind im Geschäftsjahr 2016 von 2,6 Mio. Euro auf 14,2 Mio. Euro gestiegen. Während im Vorjahr Steuererstattungen für vorherige Jahre verbucht werden konnten, entfielen im Jahr 2016 allein 7,6 Mio. Euro auf die Veräußerung der Liegenschaften in Manchester.

## **2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns**

### **PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick**

	31.12.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	993.259	1.631.831	-39,1 %
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	749.342	521.601	43,7 %
Eigenkapitalquote	<b>75,4%</b>	<b>32,0%</b>	<b>43.4 PP</b>
Bankdarlehen	53.200	821.828	-93,5 %
+ Schuldscheindarlehen	27.000	67.000	-59,7 %
- Liquide Mittel	440.219	179.141	145,7 %
= Nettoliquidität ( - )/ Nettoverschuldung ( + )	<b>-360.019</b>	<b>709.687</b>	
<b>Netto-Eigenkapitalquote <sup>1</sup></b>	<b>82,1%</b>	<b>35,9%</b>	<b>46.2 PP</b>

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

PP = Prozentpunkte

### **Bilanzsumme**

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich im Berichtsjahr deutlich auf 993,3 Mio. Euro, nach 1.631,8 Mio. Euro im Jahr 2015. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Harald-Portfolios und die Rückführung der entsprechenden Darlehen zurückzuführen.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

Im Konzernabschluss wird das Immobilienvermögen der PATRIZIA zum Stichtag mit 195,2 Mio. Euro (2015: 1.078,7 Mio. Euro; -81,9 %) ausgewiesen:

	31.12.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.226	20.802	-41,2 %
Vorräte	182.931	1.057.942	-82,7 %
<b>Principal Investments</b>	<b>195.157</b>	<b>1.078.744</b>	<b>-81,9 %</b>

Davon entfallen 12,2 Mio. Euro auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die zum Verkauf vorgesehen sind und bis dahin Mieteinnahmen erzielen. 182,9 Mio. Euro sind den **Vorräten** zuzurechnen. In diesen Positionen werden die Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als Fondsprodukt für Privatanleger gehalten werden (41,8 Mio. Euro). Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf den Verkauf des Harald-Portfolios im Jahr 2016 zurückzuführen.

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 2016**

	<b>Assets under Management in Mio. Euro</b>	<b>Investment- kapital in Mio. Euro</b>	<b>Beteiligung in %</b>
<b>Drittgeschäft</b>	11.578	-	-
<b>Co-Investments</b>	6.918	182,1	
<b>Wohnen</b>	5.420	142,6	
GBW GmbH	3.550	55,4	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.825	86,6	10,1
Sonstige	44	0,7	10,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	448	18,4	
PATRoffice	209	5,5	6,3
Seneca	181	4,9	5,1
sono west	58	8,0	30,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	1.050	21,0	
Aviemore Topco (UK)	512	12,9	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	93	3,3	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	61	1,8	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	384	3,0	5,0
<b>Principal Investments</b>	144	158,6	
Harald	0	22,9	5,3
Sonstige	144	135,6	100,0
<b>Operative Gesellschaften<sup>1</sup></b>	-	38,5	100,0
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>18.641</b>	<b>379,1</b>	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	397,2	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>18.641</b>	<b>776,3</b>	
Davon Fremdkapital (Schuldschein-darlehen und Bridge-Finanzierung)	-	27,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	-	-

<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 emittiert. Im Jahr 2016 wurde ein Schuldscheindarlehen fristgerecht vollständig getilgt und für das andere Schuldscheindarlehen die mögliche kostenfreie Sondertilgung über 5,0 Mio. Euro geleistet. Diese jährliche Sondertilgung wurde ebenfalls bereits Anfang 2017 geleistet, was zur Unterteilung in der Bilanz in langfristige und kurzfristige Schuldscheindarlehen zum Stichtag führt.

### Bankdarlehen

Immobilien, die als Produkt für Privatinvestoren der PATRIZIA PGK strukturiert sind, werden vorübergehend erworben und damit in die Bilanz des Konzerns aufgenommen. Dementsprechend weist der Konzern zum 31. Dezember 2016 für zwei Objekte kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von insgesamt von 53,2 Mio. Euro (2015: 821,8 Mio. Euro) aus. Der deutliche Rückgang resultiert aus der Rückführung der Fremdfinanzierung des Harald-Portfolios nach dem erfolgreich abgeschlossenen Verkauf.

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

	31.12.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	22.000	32.000	-31,3 %
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	5.000	35.000	-85,7 %
Kurzfristige Bankdarlehen	53.200	821.828	-93,5 %
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>80.200</b>	<b>888.828</b>	<b>-91,0 %</b>

Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten 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 2016 bestanden Kreditvereinbarungen mit drei Banken. Zur Optimierung der Liquiditätssituation wurden im abgelaufenen Jahr Darlehen zurückgeführt, wenn es ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich war.

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 jederzeit sicherzustellen, wird eine angemessene Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Zum 31. Dezember 2016 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel von 440,2 Mio. Euro, nach 179,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2015. In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 6,9 Mio. Euro (2015: 8,4 Mio. Euro) enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen. Für transaktionsbedingte Steuern und Minderheiten aus der Harald-Transaktion sind weitere 36,0 Mio. Euro vorgesehen, so dass liquide Mittel in Höhe von 397,2 Mio. Euro verfügbar sind.

Marginalie: 440,2 Mio. Euro liquide Mittel zum Stichtag

## Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 503,4 Mio. Euro (2015: 90,4 Mio. Euro). Der starke Anstieg ergibt sich aus dem Verkauf des Principal Investments Harald und Manchester sowie nur kleineren neuen Ankäufen. Die **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelzufluss von 268,2 Mio. Euro (2015: Abfluss von 181,2 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf der Principal Investments Harald und Manchester sowie in geringerem Maße durch Zuflüsse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Durch den Verkauf der Principal Investments und der damit einhergehenden erheblichen Liquiditätsposition wurden nahezu alle Finanzierungen getilgt, so dass aus der **Finanzierungstätigkeit** ein deutlicher Mittelabfluss entstand. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf +263,4 Mio. Euro (2015: 33,3 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 179,1 Mio. Euro Ende 2015 auf 440,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2016.

### Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung

	2016 In TEUR	2015 In TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	503.382	90.406	
Mittelzu-/abfluss aus der Investitions-/ Desinvestitionstätigkeit	268.191	-181.210	
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-508.185	124.130	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	263.388	33.326	
Liquide Mittel 01.01.	179.141	145.361	23,2 %
Liquide Mittel 31.12.	440.219	179.141	145,7 %

#### 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 nahezu konstanten **Umsatz** in Höhe von 20,3 Mio. Euro (2015: 20,9 Mio. Euro; -3,1 %), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergab. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen entsprechende Verwaltungsaufwendungen.

Die Personalkosten reduzierten sich um 10,7 % auf 24,0 Mio. Euro (2015: 26,9 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen auf die negative Bewertung aus der langfristigen variablen Vergütung im Zuge des gesunkenen Aktienkurses zurückzuführen. Während sich der **Materialaufwand** mit 0,1 Mio. Euro marginalisiert, erhöhten sich die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** um 33,7 % auf 42,2 Mio. Euro (2015: 31,6 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des europaweiten Wachstums, höhere IT-Kosten sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und einmalige Sondereffekte vor allem aus vergangenen Transaktionen zu. Das **Zinsergebnis** stieg im Wesentlichen durch Zinsen für Verbindlichkeiten aus dem konzerninternen Cash-Pooling auf -15,3 Mio. Euro (2015: -0,9 Mio. Euro). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 27,1 Mio. Euro deutlich unter dem des Vorjahres (2015: 122,9 Mio. Euro). Wesentlicher Grund ist der Wegfall der Gewinnabführung der SÜDEWO-Beteiligung nach dem Verkauf im Jahr 2015, infolge dessen auch die Rendite auf das eingesetzte Kapital der PATRIZIA Immobilien AG für dieses Co-Investment entfiel.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Jahresfehlbetrag** der PATRIZIA Immobilien AG nach HGB von -23,1 Mio. Euro (2015: Jahresüberschuss von 92,9 Mio. Euro), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 204,1 Mio. Euro den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn reduzierte sich von 204,1 Mio. Euro auf 181,0 Mio. Euro.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017 wieder positiv sein wird. Für weitere Informationen sei auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 6) verwiesen.

**Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG**

	31.12.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR
Anlagevermögen	518.274	475.007
Umlaufvermögen	421.186	141.900
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	345	346
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>939.805</b>	<b>617.253</b>
Eigenkapital	456.055	479.120
Rückstellungen	29.405	30.423
Verbindlichkeiten	454.346	107.710
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>939.805</b>	<b>617.253</b>

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

	2016 in TEUR	2015 in TEUR	Veränderung
Umsatzerlöse	20.303	20.949	-3,1 %
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	14.081	18.752	-24,9 %
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-13	-63	-79,2 %
Personalaufwand	-24.012	-26.889	-10,7 %
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.224	-31.572	33,7 %
Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	27.066	122.890	-78,0 %
Zinsergebnis	-15.285	-910	
Steuern	-2.980	-10.244	-70,9 %
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-23.065</b>	<b>92.913</b>	<b>-124,8 %</b>
Gewinnvortrag	204.082	111.169	83,6 %
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>181.017</b>	<b>204.082</b>	<b>-11,3 %</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 16. Juni 2016 dem Vorschlag der Verwaltung, den Gewinn komplett auf neue Rechnung vorzutragen und für das Geschäftsjahr 2015 Gratisaktien im Verhältnis 10:1 auszugeben, zugestimmt. Seit Eintragung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Handelsregister am 12. August 2016 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 83.955.887 Euro und ist eingeteilt in 83.955.887 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiengattungen 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 2016 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 16. Juni 2016 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 37.000.000,00 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung.

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

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Nennbetrag von bis zu 950.000.000,00 Euro mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 38.000.000,00 Euro nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechts- und Gewinnschuldverschreibungsbedingungen zu gewähren. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

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

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

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

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

## 3.2 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2016 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 Ist-Wert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die bei Gewährung festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

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

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausbezahlt. 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 bar 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 bei den Herren Egger und Schmitt 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. Bei Herrn Bohn ergibt sich ein Verhältnis von 46 %/36 %/18 %.

### **Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2016**

Die für das Geschäftsjahr 2016 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 3,7 Mio. Euro (2015: 3,5 Mio. Euro). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2016 sind für den Vorstand 52.128 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2020 zur Auszahlung kommen wird (29.575 für das Geschäftsjahr 2015, Auszahlung 2019). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,0 Mio. Euro (2015: 4,0 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 Zuwendun- gen in TEUR	Wolfgang Egger, CEO				Karim Bohn, CFO				Klaus Schmitt, COO			
	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2021				Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2018				Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020			
	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
Festvergü- tung	360	390	390	390	60	360	360	360	360	420	420	420
Nebenleis- tungen	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>	11 <sup>1</sup>	11 <sup>1</sup>	11 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>417</b>	<b>417</b>	<b>417</b>	<b>62</b>	<b>371</b>	<b>371</b>	<b>371</b>	<b>373</b>	<b>433</b>	<b>433</b>	<b>433</b>
Einjährige variable Ver- gütung	529 <sup>2</sup>	570 <sup>3</sup>	0	570 <sup>4</sup>	47 <sup>2</sup>	420 <sup>3</sup>	0	420 <sup>4</sup>	540 <sup>2</sup>	600 <sup>3</sup>	0	600 <sup>4</sup>
Mehrjährige variable Ver- gütung					-							
Performing Share Units Tranche 2017-2019	-	285 <sup>3</sup>	0	285 <sup>4</sup>	-	210 <sup>3</sup>	0	210 <sup>4</sup>	-	300 <sup>3</sup>	0	300 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2016-2018	264 <sup>2</sup>	-	-		23 <sup>2</sup>	-	-		270 <sup>2</sup>	-	-	
<b>Summe</b>	<b>1.180</b>	<b>1.272</b>	<b>417</b>	<b>1.272</b>	<b>132</b>	<b>1.001</b>	<b>371</b>	<b>1.001</b>	<b>1.183</b>	<b>1.333</b>	<b>433</b>	<b>1.333</b>
Versor- gungsauf- wand	12	12	12	12	1	12	12	12	24	24	24	24
<b>Gesamtver- gütung</b>	<b>1.192</b>	<b>1.284</b>	<b>429</b>	<b>1.284</b>	<b>133</b>	<b>1.013</b>	<b>383</b>	<b>1.013</b>	<b>1.207</b>	<b>1.357</b>	<b>457</b>	<b>1.357</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 2016 für 2015, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

<sup>3</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 150% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt).

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

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

Zufluss in TEUR	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO	
	Eintritt: 21.08.2002		Eintritt: 01.11.2015		Eintritt: 01.01.2006	
	Bestellt bis: 30.06.2021		Bestellt bis: 31.10.2018		Bestellt bis: 31.12.2020	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Festvergütung	360	390	60	360	360	420
Nebenleistungen	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>	11 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>	13 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>417</b>	<b>62</b>	<b>371</b>	<b>373</b>	<b>433</b>
Einjährige variable Vergütung	412	529	0	47	354	540
Mehrjährige variable Vergütung						
Performing Share Units Tranche 2013-2015	-	-	-	-	-	782 <sup>3</sup>
Performing Share Units Tranche 2012-2014	-	-	-	-	628 <sup>2</sup>	-
Performing Share Units Tranche 2014-2015	-	863 <sup>3</sup>	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2013-2014	388 <sup>2</sup>	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.187</b>	<b>1.809</b>	<b>62</b>	<b>418</b>	<b>1.355</b>	<b>1.755</b>
Versorgungsaufwand	12	12	1	12	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.199</b>	<b>1.821</b>	<b>63</b>	<b>430</b>	<b>1.379</b>	<b>1.779</b>

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

<sup>2</sup> 2015 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2013-2014 und 2012-2014 zum Durchschnittskurs von 13,12425 Euro.

<sup>3</sup> 2016 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2014-2015 und 2013-2015 zum Durchschnittskurs von 25,393 Euro.

Herrn Arwed Fischer wurde im Jahr 2016 eine Gesamtvergütung in Höhe von 810 T€ gewährt und ist eine Gesamtvergütung in Höhe von 1.431 T€ zugeflossen.

### Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2016 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2016	2015
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek (seit 4. Juni 2015)	30.000	17.250
Gerhard Steck (seit 1. Juli 2015)	30.000	15.000
Harald Boberg (bis 25. Juni 2015)	0	15.000
Manfred J. Gottschaller (bis 4. Juni 2015)	0	15.000
<b>Gesamt</b>	<b>100.000</b>	<b>102.250</b>

### 3.3 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat am 23. Januar 2017 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung](http://www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung) allgemein zugänglich gemacht.

### 3.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

## **4 Nachtragsbericht**

### **Berufung eines neuen Vorstandsmitglieds**

Mit Wirkung zum 17. April 2017 hat der Aufsichtsrat Anne Kavanagh als Chief Investment Officer (CIO) zum vierten Vorstandsmitglied berufen. Anne Kavanagh wird in dieser Position zukünftig vor allem sämtliche Investmenttätigkeiten des Konzerns verantworten.

## **5 Entwicklung der Risiken und Chancen**

### **5.1 Management der Risiken und Chancen**

Das konzernweite Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken sowohl 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 operativen Bereiche sowie der Bereiche Controlling und Investor Relations zusammensetzt.

Das Chancenmanagement findet außerhalb des Risikomanagements statt. Die Bereiche Transactions und Alternative Investments in Zusammenarbeit mit den Country Heads 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 der 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 Fortschreibungsprozessen 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 relevanten Ansprechpartner der einzelnen Funktionen über die jeweiligen 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 werden regelmäßig Fortschreibungen erstellt, die auf bereits umgesetzten Istwerten, erkannten Chancen und Risiken sowie noch ausstehenden Budgetwerten basieren.

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 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:** Der europäische Immobilieninvestmentmarkt ist von einer hohen Nachfrage geprägt, die aufgrund mangelnder Anlagealternativen und günstiger Finanzierungsbedingungen weiter bestehen bleiben dürfte. Mit dieser hohen Nachfrage einhergehend gibt es vor allem an den europäischen Top-Standorten einen Mangel an verfügbaren Investments, wodurch B- und C-Standorte vermehrt in den Investitionsfokus rücken. Für ein Investment in diesen Lagen ist eine tiefgreifende Kenntnis der Bedingungen vor Ort notwendig. Dem kann die PATRIZIA aufgrund ihrer Präsenz an den einzelnen europäischen Märkten und ihrer profunden Kenntnisse über die regionalen Märkte begegnen, die hohe Nachfrage über ihr umfassendes Produktportfolio bedienen und dieses durch Zu- und Verkäufe sowie durch Projektentwicklungen optimieren. Die Folgen des BREXITs und die politischen Unsicherheiten in den Niederlanden, in Frankreich, Deutschland und in Italien können die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone dämpfen. Diese könnte wiederum die Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlageklasse weiter befördern. Eine mittelfristige materielle Abschwächung der PATRIZIA Geschäftsentwicklung sehen wir derzeit nicht.

**Wohnimmobilienmarkt:** Obwohl der Markt in den Agglomerationsräumen auf die Angebotsknappheit mit steigender Bauaktivität reagiert hat, herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang vor, der sich auch im Jahr 2017 fortsetzen dürfte. Steigende Mieten dürften die Folge sein, auch wenn das Mietwachstum teilweise durch regulatorische Maßnahmen gebremst wird. Auch der europäische Hauspreisindex stieg im Jahr 2016 kontinuierlich an. Für Investoren sind Wohnimmobilien zur Diversifikation ihrer Portfolios nach wie vor von großem Interesse, so dass sich das Produktangebot vor allem an den Top-Standorten weiter verknappen dürfte. Ein verstärktes Ausweichen auf B- und C-Standorte wird die Folge sein, das eine sehr gute Expertise der marktbestimmenden Faktoren sowie ein aktives Bestandsmanagement notwendig macht.

**Gewerbeimmobilienmarkt:** Wir erwarten, dass die positive wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum und der damit einhergehende Rückgang der Arbeitslosenzahlen sowie ein robuster privater Konsum auch im Jahr 2017 für eine stabile Nachfrage nach Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen sorgen wird. Weiteres Mietwachstum und eine positive Wertentwicklung könnten die Folge sein. Das Ausmaß der Investmentaktivitäten wird maßgeblich von der Produktverfügbarkeit bestimmt sein, die vor allem an den Top-Standorten in den vergangenen Jahren deutlich zurückging. Hier werden B- und C-Standorte immer mehr in den Fokus von Investoren rücken. Mietsteigerungen werden insbesondere an den Top-Standorten, aber auch in den Nebenlagen zu beobachten sein. Die Renditen werden unter Druck bleiben und weitere Renditekompressionen sind wahrscheinlich.

**Wettbewerbssituation:** Nach wie vor gibt es eine große Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. Nachdem PATRIZIA die europaweite Regulierung der Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFMD) im Jahre 2015 vollständig umgesetzt hatte, konnten hierdurch die ersten länderübergreifenden Synergien über alle Produktklassen hinweg gehoben werden. Neben der Erweiterung der lokalen AIFM-Plattformen in Deutschland, Luxemburg, Großbritannien und Dänemark für professionelle Investoren konnte der zu Beginn des vergangenen Jahres aufgebaute Bereich für die Auflage von geschlossenen Produkten für Privatkunden die ersten Angebote erfolgreich am Markt platzieren. PATRIZIA wird über ihre etablierten Länderplattformen in Deutschland, Skandinavien und Finnland, Großbritannien und Irland, Frankreich, Spanien und Portugal sowie Luxemburg und den Niederlanden das Produkt- und Servicespektrum erweitern und zunehmend internationale Investoren akquirieren. Damit einhergehend wurde der Bereich Institutional Clients personell weiter aufgestockt, um insbesondere nun auch die

Märkte in Südeuropa, Nordamerika und Australien zu betreuen. Im Bereich Management Services konnte durch den erfolgreichen Verkauf des Geschäftsbereichs Property Management eine stärkere Fokussierung auf die Kernkompetenzen von PATRIZIA erreicht werden, deren Synergien in den kommenden Jahren erwartet werden. 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:** Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren internationale Investoren weiterhin in den europäischen Immobilienmärkten. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. Damit bleibt es weiterhin sehr anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem sehr konkurrenzstarken Markt für unsere Kunden zu erwerben.

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

Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der europäischen Plattformen der PARTIZIA ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten. PATRIZIA wird dadurch europaweit als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzelinvestments und Portfolios gesehen.

Trotz dieses Verkäufermarktes besteht das Risiko, dass der Verkauf von Eigenbeständen nicht zu dem vorgesehenen Preis realisiert werden kann.

**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. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise die Einführung einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie zusätzliche Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware. Um dem technischen Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die regelmäßige Änderung von Zugangskennworten.

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA als Konzern ist Fremdkapital nicht essenziell, wohl aber für das operative Geschäft. Die verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) sind nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Das Risiko, dass der PATRIZIA Immobilien AG bei eventuell neuen Principal Investments Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit sehr gering. Eines der beiden im Jahr 2013 aufgenommenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 35,0 Mio. Euro wurde im Juni 2016 planmäßig zurückgezahlt. Das andere Schuldscheindarlehen mit einer Valuta von 27,0 Mio. Euro ist im Juni 2018 zur Rückzahlung fällig. Zum 2. Januar 2017 wurde eine weitere Sondertilgung über 5,0 Mio. Euro getätigt. Zusammen mit erheblichen liquiden Mitteln ist die PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch mögliche Principal Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Zum 31. Dezember 2016 waren in der Position der kurzfristigen Bankdarlehen 53,2 Mio. Euro gebunden. Diese Darlehen sind Gesellschaften der PATRIZIA GrundInvest KVG zuzuordnen und finanzieren Objekte, die kurz- bis mittelfristig als Publikumsfonds platziert werden sollen. Auch im Rahmen der Co-Investments und Drittgeschäfts übernimmt PATRIZIA die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

**Kreditbedingungen:** Mit dem Abverkauf der Principal Investments »Harald« sowie »First Street« in Manchester gibt es aufgrund der Rückzahlung der Darlehen keine Kreditklauseln mehr und somit keine entsprechenden Risiken. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der Co-Investments und im Drittgeschäft sind teilweise 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 keine Bankdarlehen mehr bestehen und das Schuldscheindarlehen sowie die Langfristdarlehen der PATRIZIA GrundInvest mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2016 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 440,2 Mio. Euro zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwarten wir weitere Liquiditätsüberschüsse 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 des Konzerns 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 94,0 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 in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden etwa erwartete Veräußerungserlöse in Britischem Pfund gegen Wechselkursschwankungen abgesichert.

**Rechtliche Risiken:** PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Die 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 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 in diesem Jahr etablierte Angebot von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger: Über diese Publikumsfonds werden europaweit Objekte erschlossen, die vor allem aufgrund ihrer Größe mit einem Verkehrswert zwischen 50 und 150 Mio. Euro für private Investoren interessant sind. PATRIZIA ist als Asset-Manager 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 2017 gehen wir von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit schlechtestenfalls 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 wird nicht als Risiko gewertet. Die Hürde liegt derzeit eher, wie unter „An- und Verkauf von Immobilien“ bereits beschrieben, in der Akquisition passender Immobilien, die den Kriterien der PATRIZIA und der Investoren entsprechen.

**Einwerben von Eigenkapital:** Aufgrund der hohen Liquidität auf Investorenmenseite, verbunden mit einem Anlagedruck und wenig Alternativen zu Immobilieninvestments, sehen wir das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise nicht. Mit der Ausweitung 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 weiterer, insbesondere ausländischer Investoren umfasst. Inzwischen investieren mehr als 200 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Investoren 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 2016 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 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 Entwicklung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

## **6 Prognosebericht**

### **6.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:** In 2017 ist damit zu rechnen, dass aufgrund der soliden gesamtwirtschaftlichen Situation weiteres Beschäftigtenwachstum stattfinden wird. Nach der Ankündigung der EZB das Anleihekaufprogramm bis Ende 2017 fortzuführen, erwarten wir, dass das Zinsniveau in Europa auf niedrigem Niveau verharren wird. Steigende Ölpreise führten bereits Ende 2016 zu einem Anstieg der Inflation, der sich 2017 fortsetzen dürfte. Mögliche wirtschaftliche Folgen der Trump-Präsidentschaft, politische Unsicherheiten in den Niederlanden, Frankreich, Deutschland und in Italien und die BREXIT-Verhandlungen sind Themen, die im laufenden Jahr für Unruhe an den Finanzmärkten sorgen könnten, womit sich weniger risikobehaftete Anlagen wie Immobilien noch größerer Nachfrage seitens institutioneller und privater Investoren erfreuen könnten.

*Quelle: PATRIZIA Research*

**Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt:** Für das Jahr 2017 wird erwartet, dass sich die europäischen Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte vor allem in den Metropolregionen weiterhin positiv entwickeln werden. Vor dem Hintergrund eines knappen Produktangebots in den Top-Lagen werden Investoren allerdings verstärkt auf B- und C-Standorte ausweichen müssen. Auch die Wertentwicklung dürfte sich im Jahr 2017 positiv gestalten, da Finanzierungsmöglichkeiten günstig bleiben und das Interesse von Investoren an Immobilienanlagen hoch bleiben sollte. Vor diesem Hintergrund wird vor allem das limitierte Produktangebot eine Herausforderung sein.

*Quelle: PATRIZIA Research*

### **6.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2017**

#### **Konzern allgemein**

Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2017 sind sehr positiv. Die Gesellschaft geht von einer erneut starken Transaktionsleistung, einem Anstieg der Assets under Management und damit einer weiteren Steigerung und Verstetigung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management im Jahr 2017 aus. Bei den Assets under Management wird erneut eine Steigerung von etwa 2 Mrd. Euro erwartet.

Für die Zukunft erwartet PATRIZIA folglich weiterhin ein nachhaltiges Ergebniswachstum, ausgedrückt im operativen Ergebnis. Das operative Ergebnis für 2017 wird in einer Bandbreite zwischen 60 und 75 Mio. Euro erwartet, nach einem bereinigten operativen Ergebnis von 72,2 Mio. Euro im Jahr 2016. Berücksichtigt man den Ertrag aus dem Harald-Portfolio, ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein operatives Ergebnis von 283,2 Mio. Euro. Zu beachten ist, dass im operativen Ergebnis 2016 für den Verkauf des Harald-Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind.

	<b>Letzte Prognose 2016</b>	<b>Istwert 2016</b>	<b>Bereinigtes operatives Ergebnis 2016</b>	<b>Prognose 2017</b>
<b>Assets under Management</b>	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2,0 Mrd. Euro	erneutes Wachstum von etwa 2 Mrd.
<b>Operatives Ergebnis</b>	Mindestens 265 Mio. EUR <sup>1</sup>	283,2 Mio. Euro <sup>1</sup>	72,2 Mio. Euro	zwischen 60-75 Mio. Euro

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

## **Operatives Ergebnis**

Für das Jahr 2017 wird ein **operatives Ergebnis** zwischen 60 und 75 Mio. Euro prognostiziert.

Marginalie: 2017 wird ein operatives Ergebnis zwischen 60 und 75 Mio. Euro erwartet.

Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten operativen Ergebnisses erläutert.

PATRIZIA beabsichtigt, die Assets under Management weiter zu steigern und erwartet basierend auf einem durchschnittlichen Bestand des verwalteten Immobilienvermögens von 19,5 Mrd. Euro bis 20,5 Mrd. Euro Verwaltungseinnahmen zwischen 89,5 Mio. Euro und 91,5 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2016 bleiben die Verwaltungseinnahmen damit stabil, obwohl durch den Verkauf des Property Management Geschäftes etwa 10 Mio. Euro Gebührenvolumen abgegeben wurden.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2017 und rechnet mit transaktionsabhängigen Gebühren zwischen 55 und 65 Mio. Euro basierend auf einem Transaktionsvolumen zwischen 4,0 Mrd. Euro und 5,5 Mrd. Euro.

Einnahmen aus leistungsabhängigen Gebühren werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Dieses resultiert insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen sowie Verkäufen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2017 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 29,0 Mio. Euro bis 38,0 Mio. Euro.

Marginalie: Zwischen 173,5 und 194,5 Mio. Euro werden im Jahr 2017 erwartet

Die prognostizierten Entgelte aus dem Dienstleistungsgeschäft summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 173,5 Mio. Euro bis 194,5 Mio. Euro. Zusätzlich werden Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments von etwa 39,0 Mio. Euro erwartet.

Operative Kosten, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 148 Mio. Euro und 153 Mio. Euro. Im Vergleich zu 2016 steigen die operativen Kosten leicht an, weil die globalen Fundraising-Aktivitäten weiter ausgebaut werden sollen und Personalkosten voraussichtlich inflationsbedingt leicht ansteigen werden.

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

## **Assets under Management**

Für die Assets under Management wird im Jahr 2017 erneut ein Nettowachstum von etwa 2 Mrd. Euro auf dann 20,6 Mrd. Euro erwartet. Neben einer weiterhin starken Nachfrage der deutschen privaten und institutionellen Investoren werden weitere Transaktionen mit internationalen Investoren erwartet. Nachdem in den vergangenen Jahren neue potenzielle Investoren außerhalb Deutschlands und Europas angesprochen wurden, wird diese Akquise durch ein strukturell und personell verstärktes Team intensiviert. Hierzu wurden bereits Repräsentanzen in den USA und Australien eröffnet, und weitere Büros, etwa in Asien, sollen folgen.

Marginalie: 2,1 Mrd. Euro Transaktionen für Folgejahre waren zum Stichtag bereits vertraglich vereinbart

Zudem sind bereits zum Stichtag Transaktionen über 2,1 Mrd. Euro vertraglich vereinbart worden, davon 1,7 Mrd. Ankäufe und 0,4 Mrd. Euro Verkäufe, die größtenteils im Jahr 2017 realisiert werden.

## **6.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage**

Nach dem Abschluss des Harald-Verkaufs im Berichtszeitraum weist PATRIZIA nur geringe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf. Lediglich Zwischenfinanzierungen für geschlossene Privatanlegerfonds werden kurzzeitig bilanziert. Die aktuelle Prognose enthält aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht zudem keine Annahmen zu nennenswerten Investitionen des bestehenden Kassenbestandes.

## **6.4 Dividendenpolitik**

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 181,0 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 – mit den vorhandenen liquiden Mitteln sich bietende Investmentchancen konsequent nutzen. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Die einbehaltenen liquiden Mittel sollen für Co-Investments, zum Ausbau der europäischen Aktivitäten sowie gegebenenfalls für die Übernahme anderer komplementärer Investment Manager oder zum PATRIZIA Geschäft komplementäre Gesellschaften genutzt werden. Ziel ist in jedem Fall, die nachhaltigen und langfristigen Wachstumsperspektiven der PATRIZIA zu stärken.

Marginalie: Bezugsverhältnis 10:1 für „Gratisaktien“

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 22. Juni 2017 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 8.395.588 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 83.955.887 Euro auf dann 92.351.475 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2017 an gewinnberechtigt.

## **6.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2017**

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2017 sehr erfolgreich weiter: Die europaweite Präsenz als unabhängiger Immobilieninvestmentmanager wird von institutionellen und privaten Investoren zunehmend wahrgenommen und wird weiterhin intensiv ausgebaut, etwa mit einem weiteren, international erfahrenen Vorstandsmitglied. Dies wird sich in den Assets under Management ausdrücken, die im Jahr 2017 erneut um 2,0 Mrd. Euro wachsen sollen, damit die Gebühreneinnahmen steigen werden und ein operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. Euro und 75 Mio. Euro generieren.

Der Ausblick für 2017 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 9. März 2017

**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**  
**86150 Augsburg**

**Bilanz zum 31.12.2016**

<b>Aktiva</b>	31.12.2016	31.12.2015	<b>Passiva</b>	31.12.2016	31.12.2015
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	83.955.887,00	76.323.533,00
1. entgeltlich erworbene Lizenzen	8.066.500,82	8.637.772,99	(bedingtes Kapital € 38.000.000,00; Vj. 14.335.750,00)		
2. geleistete Anzahlungen	2.060.650,77	0,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>	190.577.113,00	198.209.467,00
	<u>10.127.151,59</u>	<u>8.637.772,99</u>	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
<b>II. Sachanlagen</b>			Gesetzliche Rücklage	505.000,00	505.000,00
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.130.077,43	3.785.667,81	<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>181.016.689,28</u>	<u>204.081.715,87</u>
2. Anlagen im Bau	0,00	251.059,61		<u>456.054.689,28</u>	<u>479.119.715,87</u>
	<u>3.130.077,43</u>	<u>4.036.727,42</u>	<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>III. Finanzanlagen</b>			1. Steuerrückstellungen	10.025.174,96	12.483.556,85
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	429.801.979,98	382.572.426,42	2. Sonstige Rückstellungen	19.379.926,43	17.939.281,03
2. Beteiligungen	75.214.656,79	79.759.656,79	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
	<u>505.016.636,77</u>	<u>462.332.083,21</u>	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.450.004,05	0,00
	<u>518.273.865,79</u>	<u>475.006.583,62</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.705.454,58	867.187,28
<b>B. Umlaufvermögen</b>			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	414.075.278,40	37.393.188,50
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			4. Sonstige Verbindlichkeiten	30.114.944,39	69.450.380,13
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.630,01	22.887,70	davon aus Steuern € 2.348.934,82 (Vj. € 352.876,84)		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	89.997.818,31	110.917.434,57	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein			€ 2.157,80 (Vj. € 4.784,32)		
Beteiligungsverhältnis besteht	8.060.402,16	7.654.730,65			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.288.008,74	10.804.796,16			
	<u>103.373.859,22</u>	<u>129.399.849,08</u>		<u>454.345.681,42</u>	<u>107.710.755,91</u>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	317.812.367,93	12.500.263,68		<u>939.805.472,09</u>	<u>617.253.309,66</u>
	<u>421.186.227,15</u>	<u>141.900.112,76</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	345.379,15	346.613,28			
	<u>939.805.472,09</u>	<u>617.253.309,66</u>			

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

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016**

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse	20.302.539,18	20.948.948,85
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	419.225,00	44.854,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.661.457,30	18.706.784,17
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.040,77	-62.744,92
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.332.126,80	-24.171.677,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.679.862,07	-2.717.564,16
davon für Altersversorgung € 95.700,16 (Vj. € 98.810,12)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.869.951,96	-4.819.675,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.354.164,37	-26.752.325,69
8. Erträge aus Beteiligungen	7.935.953,74	3.218.691,23
davon aus verbundenen Unternehmen € 3.211.219,23 (Vj. € 3.218.576,37)		
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (Vj. € 0,00)	69.627,84	0,00
10. Erträge aus Gewinnabführungen	57.335.496,93	123.329.559,02
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.441.827,80	6.035.885,52
davon aus verbundenen Unternehmen € 5.031.663,25 (Vj. € 5.545.593,90)		
davon Erträge aus der Abzinsung € 8.957,76 (Vj. € 0,00)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.727.224,74	-6.945.794,52
davon an verbundene Unternehmen € 18.032.865,99 (Vj. € 2.928.021,50)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 53.390,48 (Vj. € 21.186,02)		
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-38.275.012,90	-3.658.121,98
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.023.562,40	-10.243.779,42
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-23.108.818,22</b>	<b>92.913.039,60</b>
16. Sonstige Steuern	43.791,63	-334,24
<b>17. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)</b>	<b>-23.065.026,59</b>	<b>92.912.705,36</b>
18. Gewinnvortrag	204.081.715,87	111.169.010,51
<b>19. Bilanzgewinn</b>	<b>181.016.689,28</b>	<b>204.081.715,87</b>

## ANHANG

### für das Geschäftsjahr 2016

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

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

#### B. Allgemeine Angaben

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

#### C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten oder 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 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.

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

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

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

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

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

### **D. 1 Anlagevermögen**

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

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 2016 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 89.998 (Vorjahr: TEUR 110.917) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Diese Forderungen sowie die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 8.060, Vorjahr: TEUR 7.655), haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### D. 3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 5.288 (Vorjahr: TEUR 10.805) bestehen im Wesentlichen aus Steuerüberzahlungen TEUR 4.462 (Vorjahr: TEUR 5.108) und Darlehensforderungen TEUR 540 (Vorjahr: TEUR 537). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### D. 4 Eigenkapital

#### D. 4.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag TEUR 83.956 (Vorjahr: TEUR 76.324) und ist in 83.955.887 (Vorjahr: 76.323.533) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

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

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

Ferner wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu EUR 38.000.000 durch Ausgabe von bis zu 38.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 bis zum 15. Juni 2021 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen gegeben werden.

#### D. 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 2016 hat sich die Kapitalrücklage um TEUR 7.632 vermindert.

#### D. 4.3 Gewinnrücklagen

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

#### D. 4.4 Bilanzgewinn

Jahresfehlbetrag	EUR 23.065.026,59
+ Gewinnvortrag	<u>EUR 204.081.715,87</u>
= Bilanzgewinn	<u>EUR 181.016.689,28</u>

#### D. 4.5 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 83.955.887,00
Kapitalrücklage	EUR 190.577.113,00
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 181.016.689,28</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 456.054.689,28</u>

#### D. 5 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuerzahlungen für Körperschaftsteuer TEUR 8.360 (Vorjahr: TEUR 10.819) und Gewerbesteuer TEUR 1.665 (Vorjahr: TEUR 1.665) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 19.380 (Vorjahr: TEUR 17.939) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 8.173 (Vorjahr: TEUR 11.295), Rückstellungen für Freistellungsverpflichtungen TEUR 5.111 (Vorjahr: TEUR 1.300), für Schadenersatz TEUR 3.165 (Vorjahr: TEUR 3.115), Beträge für ausstehende Rechnungen TEUR 1.491 (Vorjahr: TEUR 1.450), Rückstellungen für Reorganisationskosten in Höhe von TEUR 1.135 (Vorjahr: TEUR 0) und Prozesskosten von TEUR 260 (Vorjahr: TEUR 182).

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von TEUR 3.681 (Vorjahr: TEUR 3.334) sowie Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von TEUR 3.993 (Vorjahr: TEUR 7.492).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 1.317 (Vorjahr: TEUR 3.000) eine Restlaufzeit unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 2.676; Vorjahr: TEUR 4.492) angesetzt.

## D. 6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 417.075 (Vorjahr: TEUR 37.393) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus ausgegebenen Darlehen von Tochtergesellschaften an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von TEUR 344.000.

Die sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 30.115 (Vorjahr: TEUR 69.450) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 27.000 (Vorjahr: TEUR 67.000), Zinsverbindlichkeiten zu den Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 628 (Vorjahr: TEUR 1.760), Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Vorauszahlung in Höhe von TEUR 1.911 (Vorjahr: TEUR 612) und den sonstigen Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2016 in Höhe von TEUR 438 (Vorjahr: TEUR 353).

Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben mit TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 35.000) eine Restlaufzeit unter einem Jahr und mit TEUR 22.000 (Vorjahr: TEUR 32.000) 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.

## E. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

### E. 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen TEUR 20.303 (Vorjahr: TEUR 20.949).

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

### E. 2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 13.661 (Vorjahr: TEUR 18.707) bestehen im Wesentlichen aus realisierten Erträgen aus Währungssicherung TEUR 10.041 (Vorjahr: TEUR 0), Auflösung einer Freistellungsverpflichtungs-Rückstellung TEUR 1.300 (Vorjahr: TEUR 0), der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 565), aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 210) und Erträgen aus realisierten Kursgewinnen von TEUR 1.495 (Vorjahr: TEUR 2.212).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 1.495 (Vorjahr: TEUR 3.410) enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.327 (Vorjahr: TEUR 6) sowie Auflösungen von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 565) enthalten.

### E. 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 38.354 (Vorjahr: TEUR 26.752) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 9.195 (Vorjahr: TEUR 9.519), Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 4.695 (Vorjahr: TEUR 6.550), Vertriebskosten in Höhe von TEUR 2.969 (Vorjahr: TEUR 2.533) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 21.494 (Vorjahr: TEUR 8.151).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 11.928 (Vorjahr: TEUR 1.154) enthalten.

In den sonstigen betriebliche Aufwendungen sind nicht realisierte Kursverluste mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger in Höhe von TEUR 3.110 (Vorjahr: TEUR 1.133) und Aufwendungen aus realisierten Kursverlusten von TEUR 8.817 (Vorjahr: TEUR 21) enthalten.

### E. 4 Zinsergebnis

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

Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 21)

## F. Sonstige Angaben

### F. 1 Haftungsverhältnisse

Bei der Kreissparkasse Augsburg bestehen für die PATRIZIA Immobilien AG Bürgschaften in Höhe von TEUR 110 (Inanspruchnahme durch diverse Konzerngesellschaften, Vorjahr: TEUR 93). Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 20.000 (Vorjahr: zwei Rahmenverträge über insgesamt TEUR 23.500) für die PATRIZIA Immobilien AG, welcher per 31.12.2016 mit TEUR 9.765 (Vorjahr: TEUR 17.178) für diverse Konzerngesellschaften in Anspruch genommen wurde. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Des Weiteren besteht für die PATRIZIA Immobilien AG bei der Zurich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000). Dieser ist per 31.12.2016 mit TEUR 2.007 (Vorjahr: TEUR 4.193) für diverse Konzerngesellschaften ausgenutzt. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Für Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag Bürgschaften in Höhe von TEUR 1.200 (Vorjahr: TEUR 120.103).

Die im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Immobilienportfolios gegenüber verbundenen Unternehmen ausgegebene Garantie zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes wurde nach Rückzahlung der Finanzierung per 28.01.2016 zurückgegeben (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 44.676).

Die im Zusammenhang mit der Finanzierung des Principal Investments „Manchester First Street“ gegenüber verbundenen Unternehmen ausgegebene Garantie zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes wurde mit Rückzahlung der Finanzierung per 19.05.2016 zurückgegeben. (TEUR 0, Vorjahr: TEUR 110.000).

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 (Wohnbaumaßnahme in Kopenhagen-Teglholmen, Bürogebäude in München, Büro- und Geschäftshaus in Mainz sowie das Stadtquartier Südtor in Stuttgart) wurden gegenüber verbundenen Unternehmen Bürgschaften in Höhe von TEUR 61.289 (Vorjahr: TEUR 115.814) herausgegeben.

Daneben wurden Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 130.631 (Vorjahr: TEUR 25.306), TGBP 77.655 (Stichtagskurs 31.12.2016 TEUR 90.699, Vorjahr TGBP 77.655 Stichtagskurs 31.12.2015 TEUR 105.804) und TDKK 245.000 (Stichtagskurs 31.12.2016 TEUR 32.955, Vorjahr: TEUR 0) zugunsten verbundener und beteiligter Unternehmen abgegeben.

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

## F. 2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 3.986 für 2017, TEUR 6.307 für 2018 bis 2021 und TEUR 173 für 2022 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 Leasingverträge über das Bürogebäude in Augsburg haben noch eine Restlaufzeit von 41 und 44 Monaten und führen zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.749.

## F. 3 Vorstandmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Kaufmann, Chief Executive Officer), Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (Chief Operating Officer) und Herr Dipl.-Kfm. Karim Bohn (Chief Financial Officer). Der Finanzvorstand Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrates der GBW GmbH, München.

#### F. 4 Aufsichtsratsmitglieder

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB:

Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

Herr Alfred Hoschek, Stellv. Vorsitzender, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH,  
Augsburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB:

Keine Mandate

Herr Gerhard Steck, Vorstand der VPV i. R., Weissach i.T.

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB:

Keine Mandate

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

Die Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates 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 2016 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 3.654 (Vorjahr: TEUR 3.528) gewährt und eine Gesamtvergütung von TEUR 4.030 (Vorjahr: TEUR 3.996) ausgezahlt. Diese entfällt mit TEUR 1.269 auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit TEUR 1.116 auf Short Term Incentives und mit TEUR 1.645 auf Long-Term Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

Für den ehemaligen Vorstand wurde im Geschäftsjahr 2016 eine Gesamtvergütung von 810 TEUR gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 1.431 TEUR ausgezahlt.

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

#### F. 6 Zahl der Mitarbeiter

Im Jahr 2016 waren im Jahresdurchschnitt 234 (Vorjahr: 232) angestellte Mitarbeiter (ohne Auszubildende) beschäftigt.

#### F. 7 Honorar des Abschlussprüfers

Bezüglich der Honorare des Abschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2016.

## F. 8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Am 12. Juni 2015 trat eine Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex in Kraft. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2016 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle vorangehenden Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA Immobilien AG ([www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)) dauerhaft öffentlich zugänglich.

## F. 9 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

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

Die WA Holdings, Inc., Salt Lake City, U.S.A., hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21.12.2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 16.12.2016 weiterhin die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,11 % betrug. Dies entspricht 3.448.901 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 21.12.2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 16.12.2016 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 4,11 % betrug. Dies entspricht 3.448.901 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.

F 10. Ergebnisverwendungsvorschlag

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

Augsburg, den 9. März 2017

.....  
Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Klaus Schmitt  
COO

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

Anlage 1 zum Anhang

in Euro

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2016	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2016	1.1.2016	Zugang	Abgang	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	18.587.260,26	2.389.408,94	7.579,37	0,00	20.984.248,57	9.949.487,27	2.968.260,48	0,00	12.917.747,75	8.066.500,82	8.637.772,99
2. geleistete Anzahlungen	0,00	1.817.170,25	243.480,52	0,00	2.060.650,77	0,00	0,00	0,00	0,00	2.060.650,77	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	18.587.260,26	4.206.579,19	251.059,89	0,00	23.044.899,34	9.949.487,27	2.968.260,48	0,00	12.917.747,75	10.127.151,59	8.637.772,99
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.231.129,42	255.397,95	-0,28	-394.588,66	9.091.938,43	5.445.461,61	901.691,48	-385.292,09	5.961.861,00	3.130.077,43	3.785.667,81
2. Anlagen im Bau	251.059,61	0,00	-251.059,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	251.059,61
Summe Sachanlagen	9.482.189,03	255.397,95	-251.059,89	-394.588,66	9.091.938,43	5.445.461,61	901.691,48	-385.292,09	5.961.861,00	3.130.077,43	4.036.727,42
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	382.594.426,42	48.729.553,56	0,00	-1.500.000,00	429.823.979,98	22.000,00	0,00	0,00	22.000,00	429.801.979,98	382.572.426,42
2. Beteiligungen	79.759.656,79	2.020.000,00	0,00	-6.565.000,00	75.214.656,79	0,00	0,00	0,00	0,00	75.214.656,79	79.759.656,79
Summe Finanzanlagen	462.354.083,21	50.749.553,56	0,00	-8.065.000,00	505.038.636,77	22.000,00	0,00	0,00	22.000,00	505.016.636,77	462.332.083,21
<b>Gesamtsumme</b>	<b>490.423.532,50</b>	<b>55.211.530,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.459.588,66</b>	<b>537.175.474,54</b>	<b>15.416.948,88</b>	<b>3.869.951,96</b>	<b>-385.292,09</b>	<b>18.901.608,75</b>	<b>518.273.865,79</b>	<b>475.006.583,62</b>

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH <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	216.304.458,33	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	64.631,51	-18.779,40
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	100	24.936,02	20.675,30
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	-102.216,97	-93.452,42
PATRIZIA Denmark A/S	Kopenhagen	100	9.355.885,65	3.359.568,20
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	100	22.391,73	523,77
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	20.822,96	-3.241,22
Carl HR Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	34.119,17	2.104,37
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	33.895,00	2.104,37
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	34.119,18	2.104,37
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	34.117,16	2.104,37
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	33.012,18	2.104,37
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	371.983,89	20.947,06
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	München	100	56.890.687,50	3.176.444,94
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	6.427.318,26	857.400,01
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	9.905,50	0,00
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	-842.714,26	-1.675.681,43
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	50.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	178.657,05	113.475,43
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	5.287.397,86	670.709,50

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	3.000.000,00	74.125,79
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	-447.824,87	475.007,92
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,1	798.944.995,41	54.699.460,98
PATRIZIA Harald GmbH	Gräfelfing	100	374.137.863,00	246.495.894,67
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPANA S.L.U.	Madrid	100	-127.989,40	-735.292,89
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	100	-169.864,06	-868.679,49

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

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	-548.541,97	46.356,20
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	56.379,72	7.009,50
Alte Haide Baugesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	9.287.982,89	0,00
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	187.475.809,87	-6.182.853,96
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.092.994,04	-26.261,37
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	86.257.424,00	-4.857,41
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	708.504,40	632.564,09
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	20.374.212,39	-9.911.771,23
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	4.679.985,20	-849.344,38
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	15.839.548,91	228.535,11
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	79.815.585,56	2.857.331,18
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-4.784.703,47	-3.451.482,10
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	-338.368,28	-819.400,16
F40 GmbH	Augsburg	94,9	-29.518.637,16	-9.537.639,73
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-18.623,35	-2.440,16
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-741.587,64	-11.469,73
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-1.418.980,83	1.426.196,47
PATRIZIA Projekt 600 GmbH <sup>2</sup>	Augsburg	100	16.665.602,61	0,00
PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH <sup>3</sup>	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	94,9	39.182,91	-1.997,73
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>4</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH <sup>5</sup>	Frankfurt	30	28.907,57	-3,87
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG <sup>5</sup>	Frankfurt	28,3	15.026.435,67	-580.848,91
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	365.493,95	7.754,21
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	78,26	5.369.830,70	3.754.915,92
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	75	486.265,45	-7.331,77
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-2.893,02	-1.412,98
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.785.823,11	413.634,03
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	440.678,43	11.746,81
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	123.303.468,20	-5.760.206,63
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	92,54	-1.871.824,35	-1.890.922,30
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. (vormals: First Street TopCo 2 S.à r.l.)	Luxemburg	100	7.046,02	-21.572,12
Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH	Berlin	100	134.101.924,71	89.004.639,43
Scan Deutsche Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	Berlin	100	5.726.923,67	2.630.764,67
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	100	10.420.598,26	2.516.842,53
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	100	3.103.877,17	-415.051,16
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	100	-2.126.067,47	-2.087.379,02
Trocoll House No. 1 S.à r.l.	Luxemburg	92,54	16.318.823,29	-145.979,38

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA First Street L.P.	London	92,54	46.955.460,63	3.420.888,46
PATRIZIA First Street GP Ltd.	Swindon	97,83	-8.336,37	-8.478,25
First Street PropCo. Ltd.	Swindon	92,54	11.483.618,31	6.178.092,13
Southside Real Estate Ltd.	Swindon	92,54	-17.947.756,58	-1.731.110,52
Southside Regeneration Ltd.	Swindon	92,54	9.282.946,15	3.446.127,85
First Street Management Comp. Ltd.	Swindon	92,54	9.583,76	9.521,78
PATRIZIA Trocoll House GP Ltd.	Swindon	97,83	675,54	546,27
PATRIZIA Trocoll House L.P.	Swindon	92,54	-13.405,97	-14.698,66
Edgbaston S.à r.l.	Luxemburg	100	12.380,19	-2.483,42
PATRIZIA GQ Limited	Swindon	100	385.797,71	-7,12
Patrizia Augsburg eins GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-10.397,35	-10.397,35
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	100	-86.976,37	-86.976,37
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	100	-12.766,60	-12.766,60
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-308.820,02	-308.820,02
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-324,32	-324,32

- 1 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Stella Grundvermögen GmbH übernommen.
- 2 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Alte Haide Baugesellschaft mbH München übernommen.
- 3 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.
- 4 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen
- 5 Vorläufiger Abschluss.

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in 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.

## **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 2016 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 nach § 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 9. März 2017

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stadter  
Wirtschaftsprüfer

Mühlbauer  
Wirtschaftsprüfer