

# EXPERIENCE

the real  
experience

GESCHÄFTSBERICHT 2016

## FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

### UMSATZ UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2016	2015	Veränderung in %
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%

### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	2016	2015	Veränderung in %
Langfristiges Vermögen	258.813	255.243	1,4%
Kurzfristiges Vermögen	734.446	1.376.588	-46,6%
Eigenkapital	751.033	539.791	39,1%
Eigenkapitalquote (ohne Minderheiten)	75,4%	32,0%	136,0%
Langfristige Schulden	47.506	105.202	-54,8%
Kurzfristige Schulden	194.720	986.838	-80,3%
Bilanzsumme	993.259	1.631.831	-39,1%

### AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31.12.2016	83.955.887 EUR
Anzahl Aktien zum 31.12.2016	83.955.887 Stück
Höchstkurs 2016 <sup>2</sup>	27,00 EUR
Tiefstkurs 2016 <sup>2</sup>	14,47 EUR
Schlusskurs 2016 <sup>2</sup>	15,79 EUR
Kursentwicklung	-42%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2016 <sup>2</sup>	1,3 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2016 <sup>3</sup>	142.500 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 47 verwiesen

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

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

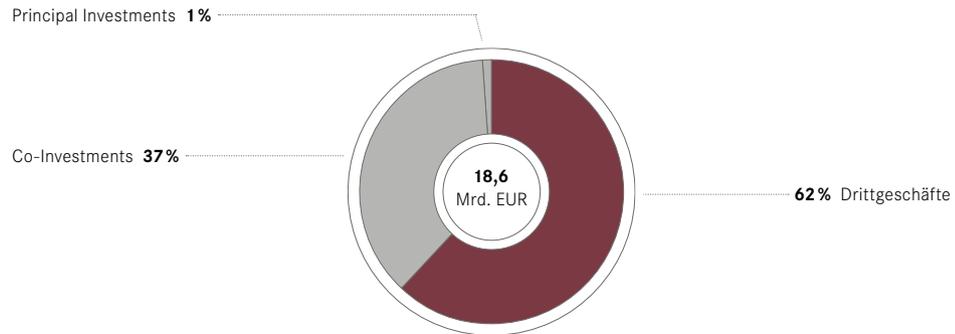
## MÄRKTE UND REGIONEN

**Wir sind unseren Kunden** immer einen Schritt näher – und an ausgewählten Standorten direkt vor Ort präsent: in Deutschland sowie in Amsterdam, Dublin, Helsinki, Kopenhagen, London, Luxemburg, Madrid und Paris.

---

### ASSETS UNDER MANAGEMENT

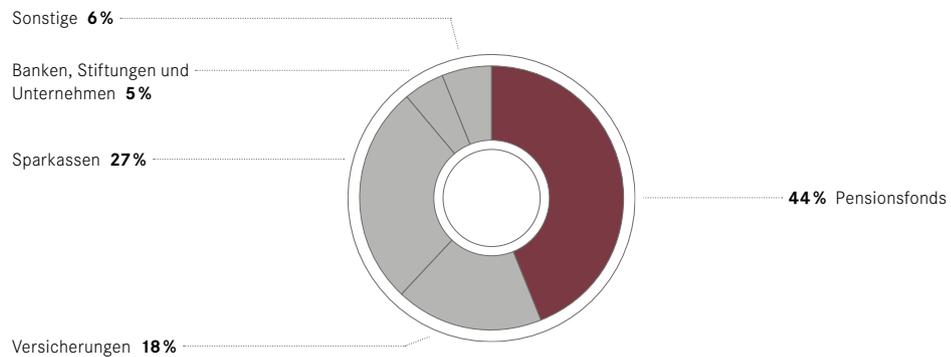
---



---

### INVESTORENSTRUKTUR

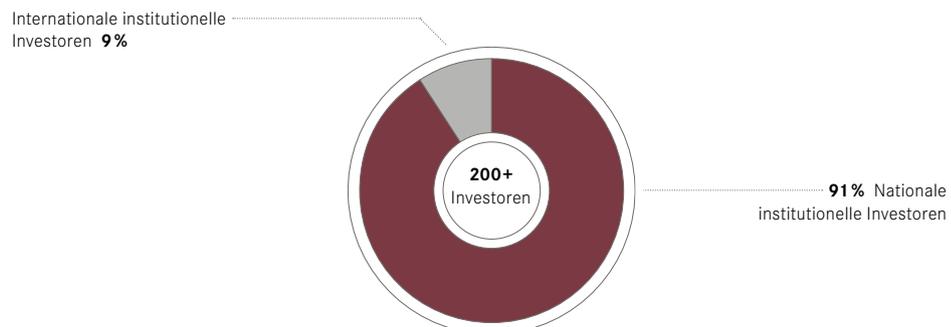
---



---

### INSTITUTIONELLE INVESTOREN

---





v. l. n. r.: Karim Bohn CFO, Wolfgang Egger CEO, Klaus Schmitt COO

„Wir verstehen uns als  
europäisches Team, für  
das Ländergrenzen  
keine Bedeutung haben.“

WOLFGANG EGGER  
CEO

# INHALTSVERZEICHNIS

SEITE 05

## EXPERIENCE THE REAL EXPERIENCE

Erfahren Sie, was hinter unserem  
Claim steht

SEITE 32

## UNTER- NEHMEN

Relevante Informationen über  
die PATRIZIA Immobilien AG

SEITE 92

## FINANZTEIL

Die Ergebnisse des  
Geschäftsjahres

SEITE 168

## WEITERE INFOR- MATIONEN

Fünfjahresübersicht Bilanz

Fünfjahresübersicht Gewinn-  
und Verlustrechnung

Der Aufsichtsrat

Der Vorstand

Finanzkalender und Kontakte

---

### 1. UNTERNEHMEN

---

- 02 Vorwort des Vorstands
- 05 Experience the Real Experience
- 34 Bericht des Aufsichtsrats
- 38 Die PATRIZIA-Aktie

---

### 2. KONZERNLAGEBERICHT

---

- 44 Grundlagen des Konzerns
- 51 Wirtschaftsbericht
- 74 Weitere Angaben
- 82 Nachtragsbericht
- 82 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 88 Prognosebericht

---

### 3. KONZERNABSCHLUSS

---

- 94 Bilanz
- 96 Gewinn- und Verlustrechnung
- 97 Gesamtergebnisrechnung
- 98 Kapitalflussrechnung
- 100 Eigenkapitalveränderungsrechnung

---

### 4. IFRS – KONZERNANHANG

---

- 161 Anlage zum Konzernanhang
- 161 Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 166 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 167 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

---

## Zeichenerklärung



Seitenverweis



Internetverweis



Quellenangabe



Bricks and Mortar-Fokus



Breite Investorenbasis



Einzigartige Erfolgsgeschichte



Unabhängig



Immobilieninvestor



Corporate Responsibility

## VORWORT DES VORSTANDES

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

wir können gemeinsam mit Ihnen auf ein weiteres sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das Geschäftsmodell der PATRIZIA hat 2016 einmal mehr bewiesen, dass es europaweit funktioniert, profitabel arbeitet und wächst. Unsere langfristige strategische Ausrichtung und der Ausbau der europäischen Aktivitäten in den vergangenen Jahren haben sich als richtig erwiesen und tragen Früchte. Europaweit erwirtschafteten wir Erträge mit den Dienstleistungen, die wir für unsere Investoren erbringen, und den Investments, die wir zum Teil mit unseren Kunden gemeinsam tätigen.

Die hervorragende Geschäftsentwicklung kommt auch in den Kennzahlen für das vergangene Geschäftsjahr zum Ausdruck. So konnten wir das sehr gute operative Ergebnis aus dem Jahr 2015 von 155,8 Mio. EUR weiter auf 283,2 Mio. EUR steigern. Das von uns betreute Immobilienvermögen, die Assets under Management, konnten wir auf 18,6 Mrd. EUR erhöhen. Insgesamt hat PATRIZIA im vergangenen Jahr europaweit Immobilientransaktionen im Volumen von 5,1 Mrd. EUR realisiert und darüber hinaus Transaktionen über 2,1 Mrd. EUR vertraglich vereinbart, die überwiegend 2017 realisiert werden. Diese umfassen alle europaweiten An- und Verkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die PATRIZIA für die von ihr verantworteten Investmentvehikel vorgenommen hat.

Einer unserer wichtigsten Erfolgsfaktoren ist nach wie vor Vertrauen. Das Vertrauen hat sich PATRIZIA in ihrer mehr als 30-jährigen Geschichte bei ihren Kunden erworben. Und auf diesem Vertrauen fußt unser Wachstum. Viele Kunden verstetigen und bauen die mit uns gewachsene Geschäftsbeziehung aus, da wir ihnen gut strukturierte Produkte mit attraktiven Renditen in fast allen Anlageklassen in ganz Europa bieten können. Mittlerweile investieren mit oder über uns mehr als 200 institutionelle Investoren. Über 50 Prozent unserer Investoren sind „Stammkunden“ und IN MEHRE-REN PRODUKTEN DER PATRIZIA INVESTIERT. Allein 2016 haben wir rund 2,2 Mrd. EUR Eigenkapital eingeworben – nochmals deutlich mehr als 2015 mit 1,5 Mrd. EUR. Unsere Investorenbasis wächst kontinuierlich – und das nicht mehr nur in Deutschland und in Europa. Rund 400 Mio. EUR stammen allein von institutionellen Investoren außerhalb Europas, insbesondere aus Asien.

### The Real Experience

Was PATRIZIA  
auszeichnet – auf  
einen Blick

Seite 30

### Real Estate – Real Experience – Real Experts

Entscheidend für unseren Unternehmenserfolg ist unser internationales Team aus erfahrenen Experten, das mittlerweile in über 15 europäischen Immobilienmärkten für unsere Kunden präsent ist. In diesen Märkten verfügen die Kollegen vor Ort nicht nur über eine exzellente Vernetzung, sondern auch über eine langjährige Branchenerfahrung – Real Experts mit Real Experience in Real Estate eben. So sind sie in der Lage, diese Erfahrung und dieses Wissen in den Dienst unserer Kunden zu stellen und für sie in Zeiten weltweit gestiegener Nachfrage nach Immobilien und einem überschaubaren Angebot attraktive Investmentchancen in nahezu allen Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren. Wir verstehen uns als europäisches Team, für das in der Zusammenarbeit Ländergrenzen keine Bedeutung haben. Auf diese Weise

sichern wir den Zugang zu interessanten Immobilienportfolios und sind in der Lage, auch komplexe Transaktionen schnell und sicher abzuwickeln.

Einige Meilensteine aus dem vergangenen Geschäftsjahr dokumentieren diese Real Experience in Real Estate besonders gut:

- Sowohl der Astro-Tower in Brüssel als auch der Commerzbank-Tower in Frankfurt am Main zählen zu den markanten Wahrzeichen ihrer Metropolen. Mit dem Ankauf beider Gebäude in Belgien und Deutschland im vergangenen Jahr für institutionelle Investoren aus Asien haben wir unter Beweis gestellt, dass PATRIZIA in der Lage ist, komplexe Immobilientransaktionen für Investoren aus aller Welt durchzuführen.
- Mit der Auflage eines paneuropäischen Fonds für Logistikimmobilien bieten wir institutionellen Investoren seit 2016 die Möglichkeit, mit PATRIZIA in einer Immobilienklasse mit erheblichen Wachstumsperspektiven zu investieren. Hierzu haben wir ein erfahrenes und europaweit agierendes Team mit Sitz in Amsterdam etabliert. Nahezu die Hälfte des Zielvolumens des Fonds von 500 Mio. EUR ist bereits investiert.
- Trotz Brexit gibt es interessante Opportunitäten in Großbritannien: So gewinnt der Mietwohnungsmarkt in den Ballungsräumen weiter an Attraktivität. PATRIZIA ist hier erfolgreich unterwegs. 2016 erhielten wir die Baugenehmigung für mehr als 600 Mietwohnungen in Manchester. In London haben wir zudem ein Grundstück erworben, um dort das Trocoll House mit rund 200 modernen Mietwohnungen zu errichten.
- In einer Off-Market-Transaktion konnte PATRIZIA für eine große deutsche Versicherung ein Portfolio mit rund 3.500 Wohnungen in Deutschland von niederländischen Privatanlegerfonds erwerben. Einmal mehr zeigt sich, welche Vorteile unser europäisches Netzwerk für unsere Investoren und uns bringt. Schließlich wurde das Portfolio offiziell nicht am Markt angeboten.
- Einzelhandelsimmobilien behaupten sich auch in Zeiten des Onlinehandels als begehrte Investmentobjekte. PATRIZIA investierte hier allein 2016 europaweit mehr als eine Milliarde Euro. Mit einem Volumen von rund 3,3 Mrd. EUR ist PATRIZIA allein in Deutschland einer der größten Retail-Investoren und Vermieter in diesem Bereich.
- Seit 2016 bieten wir auch Privatanlegern die Möglichkeit, über PATRIZIA europaweit professionell und erfolgreich in geschlossene Immobilienfonds zu investieren. Auch hier umfasst die Angebotspalette das gesamte Spektrum der Assetklassen: Von Wohnimmobilien in Wachstumsmetropolen wie Den Haag oder Kopenhagen bis zur Büroimmobilie in München. Die Mindestanlagesumme liegt in der Regel bereits bei 10.000 EUR. Über 1.600 Privatanleger haben im ersten Jahr von unserem neuen Angebot Gebrauch gemacht und sich in Zeiten historisch niedriger Zinsen über Ausschüttungen zwischen vier und fünf Prozent gefreut.

#### **Vom europäischen Immobilieninvestmenthaus zum globalen Anbieter europäischer Immobilieninvestments**

Wir haben im vergangenen Jahr für unsere Kunden weitere Wachstumspotenziale auf den europäischen Immobilienmärkten erfolgreich identifiziert, realisiert und die Position der PATRIZIA als eines der führenden europäischen Immobilieninvestmenthäuser weiter

gefestigt und ausgebaut. Auch intern haben wir die Organisation weiterentwickelt und uns als Investment Manager auf die Chancen und Herausforderungen der Zukunft vorbereitet. Zum einen können wir uns nach dem Verkauf unseres Property Managements noch stärker auf unserer Tätigkeit als Investment Manager fokussieren, zum anderen haben wir das globale Fundraising-Team der PATRIZIA, das mittlerweile in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Australien und Nordamerika präsent ist, gezielt global ausgebaut.

Im Zuge der internationalen Expansion wird zudem der Vorstand um einen Chief Investment Officer (CIO) erweitert. Wir freuen uns auf Anne Kavanagh, die ab April von Augsburg und London aus sämtliche Investmenttätigkeiten sowie das Portfoliomanagement des Konzerns verantworten wird. Anne Kavanagh verfügt aufgrund **IHRER LANGJÄHRIGEN TÄTIGKEIT** in den verschiedenen internationalen Investmentmärkten über eine außergewöhnlich große Erfahrung und hohe Reputation bei unseren Kunden. Angesichts der weltweit steigenden Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in den europäischen Immobilienmärkten sind wir überzeugt, mit ihrer Unterstützung unseren paneuropäischen Wachstumskurs im Sinne unserer Kunden erfolgreich fortsetzen zu können.

#### 25 Jahre Erfahrung

auf internationalen  
Investmentmärkten

Wir sind mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden. Doch wir wollen uns weiterentwickeln. Aufgrund unserer geringen Verschuldung und der liquiden Mittel ist das Unternehmen bestens gerüstet, um den internationalen Expansionskurs konsequent weiterzuverfolgen und sich bietende Marktchancen im In- und Ausland zu nutzen. Unsere Vision ist es, PATRIZIA in den kommenden Jahren von einem der führenden unabhängigen europäischen Immobilieninvestmenthäuser zu einem globalen Anbieter für europäische Immobilieninvestments weiterzuentwickeln.

#### Ausblick 2017

Für die Zukunft erwarten wir eine Fortsetzung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung und sind optimistisch, dass 2017 ein weiteres erfolgreiches Jahr für PATRIZIA wird.

All das wäre ohne unsere engagierten Mitarbeiter nicht möglich, die mit hoher Professionalität und großer Leidenschaft PATRIZIA im Sinne der Kunden und Aktionäre tagtäglich weiterentwickeln. Ihnen gilt unser besonderer Dank für die tatkräftige Mitarbeit im abgelaufenen Jahr. Wir sind sehr stolz auf die starke europäische Gemeinschaft unserer Kollegen und Mitarbeiter.

Wir möchten uns bei Ihnen, verehrte Aktionäre, für Ihre Treue bedanken. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch weiter Ihr Vertrauen schenken und den Weg mit uns fortsetzen.

Augsburg, den 13. März 2017

Ihr PATRIZIA-Vorstand



WOLFGANG EGGER  
CEO



KARIM BOHN  
CFO



KLAUS SCHMITT  
COO

# EXPERIENCE the real experience



PATRIZIA ist fokussiert auf „**BRICKS AND MORTAR**“

Seite 10, 17, 19, 23, 24, 31



PATRIZIA hat die **DNS EINES IMMOBILIEN-INVESTORS**

Seite 21, 31



PATRIZIA verfügt über eine **BREITE INVESTORENBASIS**

Seite 14, 31

Ihr Vertrauen in unsere Leistungen ist seit mehr als **30 Jahren** die Voraussetzung für unser Wirken, Qualität das Fundament unserer täglichen Arbeit. Unsere Werte können wir als unabhängig operierendes Unternehmen in besonderem Maße leben. Dazu gehört ebenso nachhaltiges Denken und Handeln, das sich in allen Bereichen – von der Produktgestaltung bis zum sozialen Engagement – auswirkt. Wir von PATRIZIA sind auch der festen Überzeugung, dass die Immobilie als Investmentobjekt sehr viel Erfahrung erfordert. Zugleich ist sie ein Ort, wo gelebt, gearbeitet oder Ware bewegt wird – und damit ein bleibender Wert, der besonders gut erfahrbar ist. Beides kommt in den zahlreichen Projekten und Transaktionen zum Ausdruck, mit denen wir unser Wachstum im Jahr 2016 erfolgreich fortgesetzt haben.

Bei PATRIZIA dreht sich alles um die Immobilie. Wir haben ein Verständnis für das komplette Spektrum dieser Anlageklassen und deren Wertschöpfung entwickelt, das in Europa seinesgleichen sucht. Als Investor, Dienstleister und Partner unserer Kunden bieten wir einzigartige Investmentchancen an und steigern den Wert der von uns verwalteten Immobilien. Wir investieren für institutionelle und private Investoren sowie mit Eigenkapital gezielt in zukunftssträchtige Objekte und Portfolios. Unsere Experten schöpfen dabei die Vorteile unserer unabhängigen und europaweiten Investmentplattform voll aus: Sie sind länderübergreifend, in allen Nutzungsarten und über die gesamte Wertschöpfungskette aktiv. Das Resultat sind passgenaue PATRIZIA Investmentprodukte für die individuellen Anlagestrategien unserer internationalen Kunden.



PATRIZIA schreibt eine **EINZIGARTIGE ERFOLGS-GESCHICHTE**

Seite 7, 12, 20, 25, 31



PATRIZIA steht für **UNABHÄNGIGKEIT**

Seite 7, 31



PATRIZIA legt Wert auf **CORPORATE RESPONSIBILITY**

Seite 9, 17, 28, 31



# Welche WERTE braucht es für Größe

Frankfurt am Main im September 2016: Aus der prominentesten Skyline Deutschlands ragt der Commerzbank Tower hervor. Es ist ein vertrauter Anblick. Mit bloßem Auge ist nicht zu erkennen, dass das höchste Bürogebäude Europas soeben den Besitzer gewechselt hat – und dass wir von PATRIZIA unmittelbar an der Transaktion beteiligt sind. Als UNABHÄNGIGES INVESTMENTHAUS für Immobilien überzeugen wir immer mehr Anleger von unseren Leistungen. Dr. Konrad Finkenzeller und Claudia Gernegroß, PATRIZIA International Clients, berichten über ein sehr erfolgreiches Jahr mit weithin SICHTBAREN ERFOLGEN.



**PATRIZIA operiert**  
seit 1984 erfolgreich  
und gründergeführt im  
Immobilienmarkt



**2016 stiegen**  
**PATRIZIA's Assets**  
**under Management**  
um 2,0 Mrd. EUR in  
ganz Europa



Mit dem Erwerb des Astro Towers in Brüssel (links) und des Commerzbank Towers (rechts) sind PATRIZIA im Jahr 2016 zwei ausgezeichnete Transaktionen gelungen



CLAUDIA GERNEGROSS  
Manager Client Relations

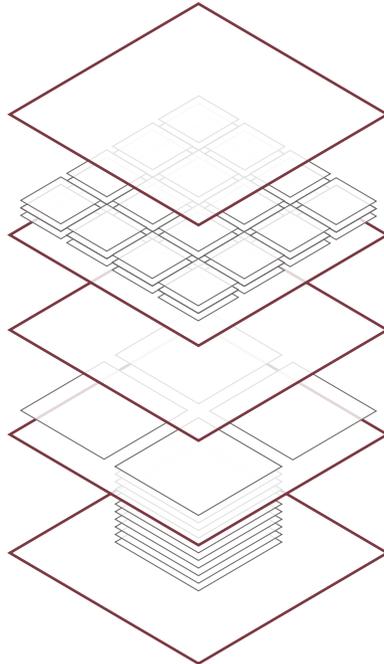


**Werte**

zuverlässig, ehrlich, unabhängig

**Lokales Know-how**

konzernweit Mitarbeiter vor Ort

**Leistungsfähigkeit****Asset, Fund und Portfolio Management**von Büro über Wohnen  
bis zum Logistikzentrum**Projektentwicklung**

„Wir von PATRIZIA verfügen über eine umfassende eigene Erfahrung. Auch das verstehe ich unter ‚The Real Experience‘.“

DR. KONRAD FINKENZELLER

**PATRIZIA, DER IMMOBILIENSPEZIALIST**

„Mit dem Erwerb des Commerzbank Towers für den größten südkoreanischen Lebensversicherer haben wir erneut unter Beweis gestellt, dass PATRIZIA in der Lage ist, komplexe Immobilientransaktionen für Investoren aus aller Welt durchzuführen“, beschreibt Dr. Finkenzeller den Meilenstein des zurückliegenden Jahres. „Und wir haben unsere Positionierung als strategischer Partner institutioneller Kunden weiter gefestigt.“ Die Zinslandschaft sowie ökonomische Stabilität in Europa sind für große internationale und besonders asiatische Investoren ein sehr interessantes Umfeld. Sie schätzen unsere Plattform, die nahezu alle Lösungen aus einer Hand bietet, und die Experten, die sie bei der Diversifizierung ihres Portfolios unterstützen. Mit unserem Spezialwissen tragen wir so zum Erfolg globaler Investmentstrategien bei.

Wir verbinden dabei lokales Know-how mit einer tiefgreifenden internen Wertschöpfungskette. Diese umfasst das Asset, Fund und Portfolio Management sowie das Transaktionsmanagement und die Projektentwicklung. Zugleich kennen wir uns in der ganzen Breite der Assetklassen von Office über

Residential bis zum Logistikzentrum aus. „Für uns zählt die Immobilie“, betont Claudia Gernegroß. „Deswegen sind wir konzernweit mit unseren lokalen Mitarbeitern vor Ort in den Märkten aktiv. Wir denken und handeln stets im Sinne unserer Kunden. Als unabhängiges Unternehmen sind Zuverlässigkeit und unser Leistungsversprechen feste Bestandteile unserer DNS.“

**HERAUSRAGENDE INVESTMENTCHANCEN**

Auch der Astro Tower, den wir im Jahr 2016 für ein koreanisches Konsortium übernahmen, zeichnet sich durch seine einzigartige Sichtbarkeit aus. Er zählt seit vierzig Jahren zu den markantesten Wahrzeichen der Brüsseler Skyline und befindet sich im zentralen Business District in unmittelbarer Nähe zum Europaparlament. Darüber hinaus stellt er genau wie der Frankfurter Commerzbank Tower eine einzigartige Investmentchance dar: Er ist nicht nur von architektonischer Bedeutung, sondern verfügt nach einer umfassenden Sanierung ebenfalls über die höchste ENERGIEEFFIZIENZKLASSE. Damit wird er auch zukünftigen Anforderungen an eine nachhaltige Gebäudegestaltung gerecht.



DR. KONRAD FINKENZELLER  
Head of Institutional Clients International



**Energieeffizienz**  
ist ein Aspekt unserer  
Nachhaltigkeits-  
strategie

Seite 27

Wie viel

# KAUF- KRAFT

steckt im Handel

Supermärkte, Fachmärkte und Shoppingcenter zählen aktuell zu den begehrtesten Investmentobjekten und behaupten sich in Zeiten des Onlinehandels. Wir haben diese Chance erkannt und allein im Jahr 2016 über 1 Mrd. EUR in dieses Segment investiert. Um hier weiterhin erfolgreich zu sein, gilt es, die aktuellen und künftigen BEDÜRFNISSE der Betreiber und Kunden im Detail zu verstehen. Daniel Herrmann, Head of Fund Management Retail der PATRIZIA Immobilien AG, verdeutlicht die Zusammenhänge und gibt Einblicke in die Transaktionen des zurückliegenden Jahres.



PATRIZIA verfügt  
über 16 Jahre  
Erfahrung im Bereich  
Einzelhandel



**RETAIL IM WANDEL**

Bei ihren Investments in Einzelhandelsimmobilien setzen heute mehr und mehr Investoren auf Experten. Daniel Herrmann ist einer von ihnen: Er arbeitet seit 16 Jahren in diesem Bereich und analysiert mit seiner Kompetenzeinheit und interdisziplinären Teams den Markt. „Wir haben es in unserem Segment nicht nur mit einem Wandel zu tun, sondern mit mehreren gegenläufigen Entwicklungen“, beschreibt er die aktuelle Situation. „Einerseits sehen wir uns in einer positiven Makrolage. Besonders der deutsche Handel profitiert davon, dass weniger gespart wird. Zum anderen ist die Retaillandschaft durch den E-Commerce zurzeit stark in Bewegung. Wir haben diese Entwicklungen im Blick und investieren zielgerichtet in zukunftssichere Segmente wie den LEBENSMITTELEINZELHANDEL.“



Der Lebensmittel-einzelhandel setzte im **Jahr 2016** **176 Mrd. EUR** um

Es ist das Zusammenspiel aus der Standortqualität, langfristigen Mietverträgen und der Kaufkraft, das ein attraktives Produkt ausmacht. Genauso wichtig ist für uns aber das Wissen um die sich wandelnden Bedürfnisse der Betreiber und Kunden. Neben dem Konsumklima beziehen wir so

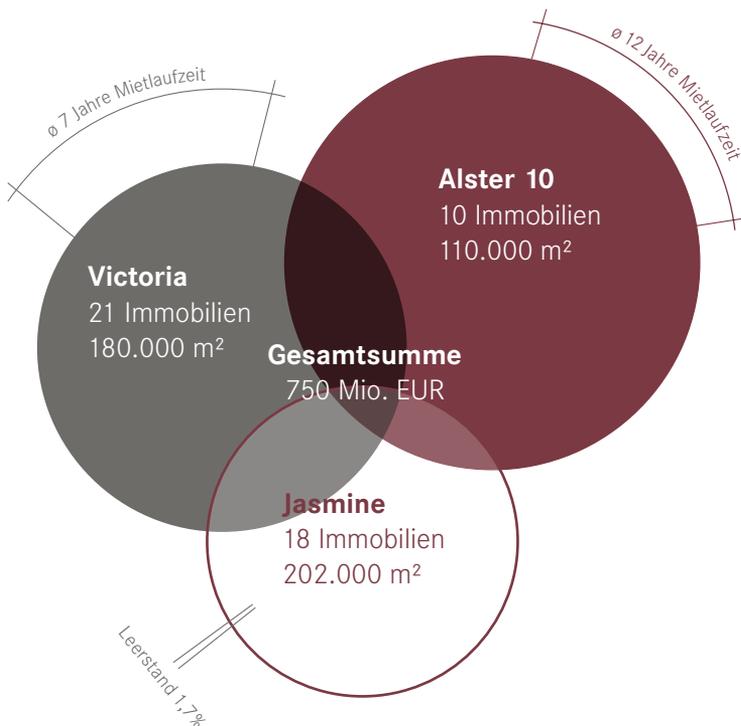
„Mit einem Volumen von rund 3,3 Mrd. EUR ist PATRIZIA in Deutschland einer der größten Retailinvestoren und Vermieter im Bereich der Einzelhandelsimmobilien.“

DANIEL HERRMANN

auch den bemerkenswerten Mentalitätswandel der Konsumenten in unser Denken und Handeln ein: Sie sind neuerdings bereit, für eine höhere Qualität einen angemessenen Preis zu bezahlen. Auch wertschätzen sie mehr als bisher den Erlebnischarakter beim Einkaufen. Dadurch gewinnen Architektur, Design und das Erscheinungsbild im Einzelhandel stark an Bedeutung – Aspekte, die wir von PATRIZIA deshalb bei der Bewertung der Qualität einer Immobilie berücksichtigen.

**STARKE BESTÄNDE: JASMINE, VICTORIA UND ALSTER 10**

Für Daniel Herrmann und sein Team war 2016 das bislang erfolgreichste Geschäftsjahr. Das spiegelt sich auch in unseren Produkten wider. Ein Beispiel hierfür ist der Fonds PATRIZIA Handels-Invest Deutschland II, der innerhalb eines Jahres auf ein Gesamtvolumen von rund 750 Mio. EUR anwuchs und die drei Portfolios Jasmine, Victoria und Alster 10 umfasst. Durch die Kombination ihrer jeweiligen Stärken und Vorteile ergibt sich ein für Investoren hochattraktives Risiko-Rendite-Profil. Jedes Portfolio zeichnet sich zudem durch Eigenschaften aus, die auch in Zukunft wesentlich für die Akquisition von Objekten sind: Sie sind hochwertig, nach heutigem Ermessen zukunftssicher und liegen in etablierten Handelslagen, die Chancen für weitere Synergien bieten.





DANIEL HERRMANN  
Head of Fund  
Management Retail



Die Portfolios von PATRIZIA vereinen Standortqualität und langfristige Mietverträge mit hoher Kaufkraft

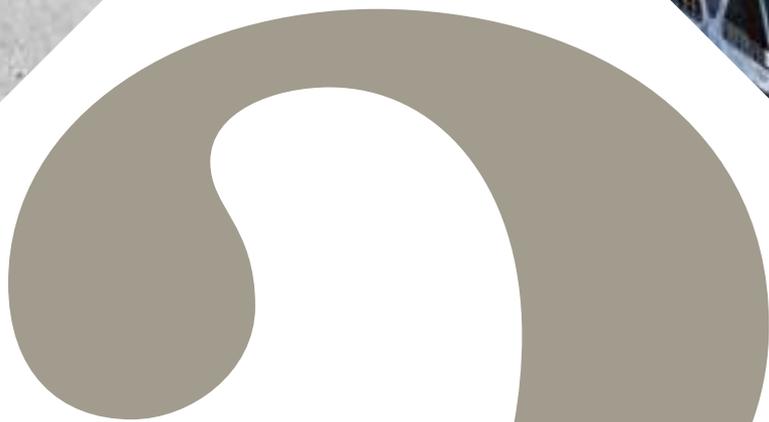


Immobilien sind schon immer Teil der Investitionsstrategie von deutschen Privatanlegern gewesen. Die Möglichkeit, sich an aussichtsreichen Objekten zu beteiligen, bieten wir nun auch privaten Anlegern in Form von geschlossenen **PUBLIKUMSFONDS**. Sie profitieren von einer attraktiven Rendite bei guter Risikostreuung und überschaubaren Investitionssummen. Joachim Fritz und Andreas Heibroch von PATRIZIA GrundInvest zeigen, dass die ganzheitliche Konzeption unserer Produkte und die Begeisterung für Immobilien den Unterschied machen.



**PATRIZIA** bietet  
Privatanlegern ein  
eigenes Fondsportal  
zur Verwaltung ihres  
Bestands:  
[fondsportal.patrizia.ag](https://fondsportal.patrizia.ag)





Was macht

# FONDS

zur Faszination



„Die Serie ‚Wohnen Europa‘ steht exemplarisch für die nachhaltige und langfristige angelegte Zusammenarbeit mit unseren Kunden.“

JOACHIM ERITZ  
Geschäftsführer PATRIZIA GrundInvest

## SACHWERTE MIT VIELEN FACETTEN

Immobilien sind für Joachim Fritz und Andreas Heibroock ganz besondere Sachwerte. „Ein Großteil unseres Lebens spielt sich innerhalb von Immobilien ab“, erklärt Heibroock. „Hier wird übernachtet, eingekauft oder gearbeitet. Träume gehen in Erfüllung oder machen Platz für neue. Sie sind greifbar und emotional erfahrbar.“ Und Fritz ergänzt: „Als Experten begeistern wir uns genauso für unsere Objekte wie unsere Kunden. Wir laden sie dazu ein, sich an den von PATRIZIA gemanagten Fonds zu beteiligen und die Anlageklasse ‚Immobilien‘ in all ihren Facetten kennenzulernen.“

Bei der Entwicklung von Fonds gehen die Experten von PATRIZIA GrundInvest stets ganzheitlich vor. Neben der Prüfung immobilienwirtschaftlicher Gesichtspunkte fließen die Vorstellungen der Kunden und Geschäftspartner sowie zahlreiche SICHERHEITSELEMENTE in die Konzeption ein. Erst wenn diese mit dem Asset Management optimal abgestimmt sind, entsteht ein neues Produkt. Dabei teilen wir von PATRIZIA die Faszination der privaten Anleger für bleibende Werte und die Bereitschaft, für deutlich höhere Ertragserwartungen kalkulierbare Risiken einzugehen.



**Den Produkten** liegt ein umfangreiches Sicherheitskonzept zugrunde, das u. a. Krankheit und Berufsunfähigkeit abdeckt

## ERFAHRUNG IN SERIE

Das Geschäftsführungsteam der PATRIZIA GrundInvest bringt über 40 Jahre Erfahrung im Fondsgeschäft für Privatanleger mit. Dieser Wissensvorsprung äußert sich zum Beispiel in Projekten wie PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor. Das moderne und zentral gelegene Gebäudeensemble vereint alle Merkmale eines hochwertigen Portfolios: einen stabilen Immobilienmarkt, eine vielfältige Nutzung und viele weitere Faktoren wie eine optimale Verkehrsanbindung.

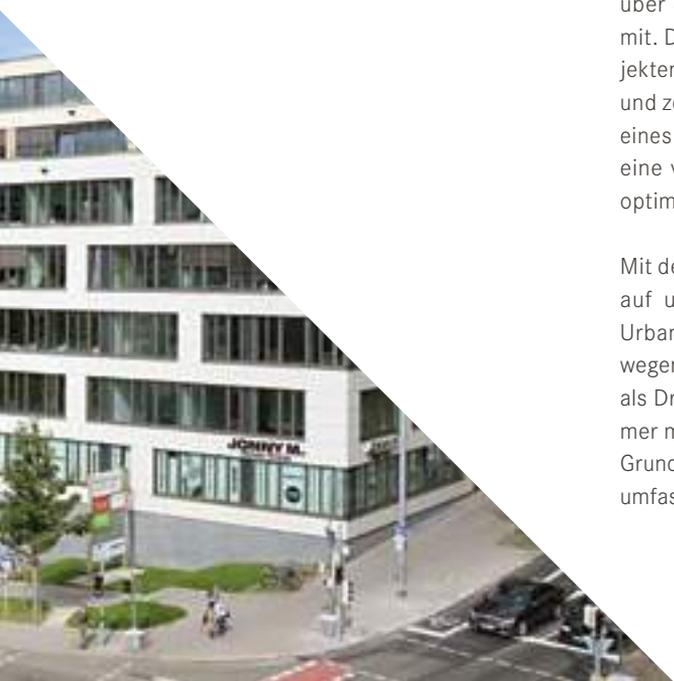
Mit der FONDSSERIE „WOHNEN EUROPA“ besinnen wir uns außerdem auf unsere Wurzeln, indem wir den wichtigen Trend der Urbanisierung in Europas Metropolen aufgreifen. Diese ziehen wegen ihrer vorteilhaften Lebens- und Arbeitsbedingungen und als Drehscheiben für den Austausch von Kultur und Wissen immer mehr Menschen an. Attraktive Wohnprojekte wie PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen und Den Haag stehen für das umfassende Know-how unserer Experten in dieser Assetklasse.



**Nachhaltig** und langfristig zusammenarbeiten: Mit „Wohnen Europa“ bietet PATRIZIA Investmentchancen in den europäischen Wachstumszentren

„In Aachen entsteht eine der größten Forschungslandschaften Europas.“

ANDREAS HEIBROOCK  
Geschäftsführer PATRIZIA GrundInvest





Wann wird ein

# QUAR- TIER

zum Lebensmittelpunkt



Das Trocoll House in London-Barking ist ein Beispiel für das Engagement der PATRIZIA im „Build to Rent“-Sektor

Im Herzen von Manchester entsteht zurzeit ein Stadtteil wie kein zweiter: Er trägt den Namen First Street und verbindet Business, Kultur und Freizeitgestaltung auf einzigartige Weise. Hier, aber auch in London gestaltet PATRIZIA UK & Ireland außerdem eine neue **FORM DES WOHNENS** aktiv mit. James Muir, Managing Director, und Valerie Oehler, Business Development Managerin, beleuchten die Fortschritte des vergangenen Jahres.



**PATRIZIA investierte** 2016 erstmals in den privaten Mietsektor. Dabei im Fokus: städtische Zentren mit Entwicklungsperspektiven



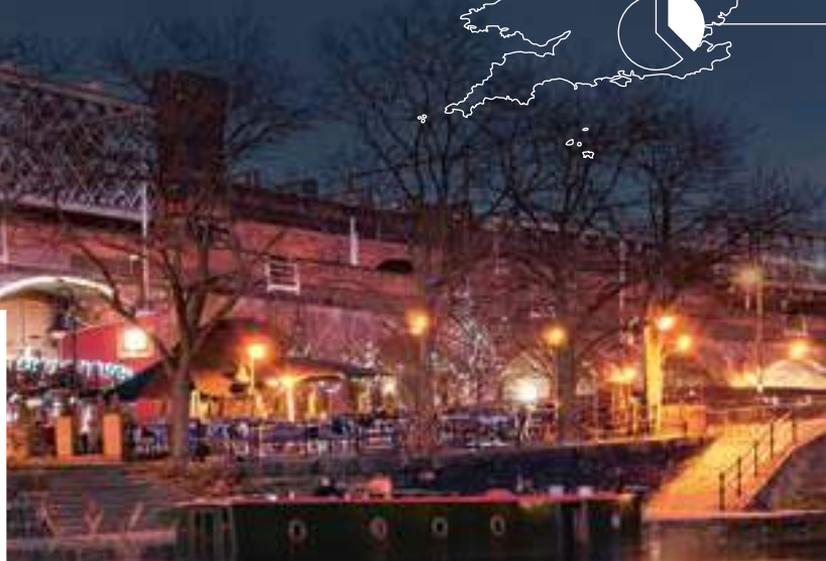
Manchester



Das First Street No. 8 ist ab 2017 neuer Business-Hotspot und Arbeitsplatz von über 2.000 Menschen



**VALERIE OEHLER**  
Business Development  
Managerin  
PATRIZIA UK & Ireland



### FIRST STREET – EIN STADTTEIL NIMMT GESTALT AN

Als ursprünglich industriell genutztes Gelände zeichnet sich First Street heute durch seine vielfältige Nutzung aus. Dafür stehen das Bürogebäude First Street No. 1, das Melia-Hotel, Restaurants und Bars, ein Studentenwohnheim und ein Parkhaus. Auch bietet es zahlreiche Aktivitäten und Events, zum Beispiel im modernen Kultur- und Freizeitzentrum HOME, das allein im vergangenen Jahr über eine Million Besucher verzeichnete. Kurz: Auf den 80.000 Quadratmetern des jungen Stadtteils pulsiert das Leben. „First Street hat sich fantastisch entwickelt. Es ist bereits jetzt ein Quartier mit starker Identität und ein Erlebnis für Besucher. Das belegt auch die AUSZEICHNUNG als ‚Commercial Development of the Year‘ im Jahr 2016“, freut sich Valerie Oehler über das Projekt.

Der Schlüssel für den Erfolg vor Ort ist das Team der PATRIZIA UK. Dessen Experten verbinden sorgfältige Investmentanalysen mit fokussiertem Asset Management. „Wir haben die Entwicklung



#### Bei den North West Property Awards

werden jedes Jahr die besten Akteure und Projekte der regionalen Immobilienwirtschaft prämiert

„Mit Co-Investments unterstreichen wir unsere DNS eines Investors – und wir zeigen den Geschäftspartnern, dass wir voll und ganz zu unseren Projekten stehen.“

JAMES MUIR

Managing Director PATRIZIA UK & Ireland

London



Das Trocoll House wird das Stadtbild im Londoner Osten beleben



**Durch eigene und Co-Investments** unterstreicht PATRIZIA ihr Engagement für Kunden und Immobilieninvestments

von First Street im Jahr 2016 konsequent vorangeht“, fasst James Muir zusammen. „Ein besonderer Meilenstein ist das **JOINT VENTURE** mit einem der größten britischen Pensionsfonds für den Bau des Buildings 8. Es bietet künftig viel Platz für neue Büroflächen und ist bereits teilweise vermietet. Diese Vereinbarung sowie der Verkauf des Hotels und des Büroobjekts First Street No. 1 dokumentieren die starke Nachfrage der Mieter und institutionellen Investoren.“

#### FOKUS AUF DYNAMISCHEM BTR-SEKTOR

Der britische Wohnungsmarkt ist traditionell durch eine hohe Eigentumsquote geprägt; dennoch gewinnt das Wohnen zur Miete zunehmend an Attraktivität. Deshalb sind unsere Spezialisten von PATRIZIA UK auch in dieser Assetklasse aktiv. Mit Erfolg: So erhielten wir im Jahr 2016 die Baugenehmigung für Building 11

auf dem First-Street-Gebiet. Dort entstehen insgesamt 624 „Build to Rent“-Wohnungen (BTR), die wir speziell für Mieter entwickeln, bauen und professionell betreiben werden. Mit weiteren Gemeinschaftsflächen, Gewerbeeinheiten und einer 2.000 Quadratmeter großen Grünfläche wird das Gebäude die Zukunft des Quartiers mitprägen.

Ein weiteres Beispiel für unser strategisches Engagement im privaten Mietwohnungssektor ist die im Mai 2016 von uns erworbene Fläche für das Trocoll House. Im aufstrebenden Londoner Stadtteil Barking planen wir die Errichtung eines modernen Hochhauses mit 198 BTR-Wohneinheiten. Das Areal ist nur etwa 14 Minuten vom Zentrum entfernt, verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung und ist schon heute bei Berufstätigen, jungen Familien und Studenten gleichermaßen sehr beliebt.



Gibt es einen

# WANDEL

auf Kundenwunsch

Schneller, günstiger, reibungsloser: In kaum einem Bereich macht sich die Digitalisierung heute derart bemerkbar wie beim WARENAUSTAUSCH. So ist die Lieferung von Bestellungen am selben Tag schon lange keine entfernte Wunschvorstellung mehr. Im Gegenteil, es sind die Kunden am Ende der Lieferkette, die den ganzen Handelssektor und damit auch die Logistik dazu bringen, ihre Prozesse effizienter zu gestalten. Roger Peters und Arthur Tielens von PATRIZIA Logistics Management Europe B.V. wissen, wie auch Investoren an dieser Entwicklung teilhaben können.



Mit Logistikkimmobilien  
erschließt PATRIZIA seit 2016  
eine weitere Assetklasse für  
Investoren



## DIE LOGISTIK ERFINDET SICH NEU

Mit der Digitalisierung geht ein dynamisch wachsender Online-handel einher, der durch neue Kaufgewohnheiten maßgeblich geprägt wird. Immer mehr Anbieter setzen auf zentrale Logistikimmobilien mit fortschrittlichen Technologien, um Kundenwünsche wahr werden zu lassen. Dadurch wird der Markt für Logistikimmobilien zunehmend wichtiger – und zugleich interessanter für Investoren. Wo Waren früher gelagert wurden, müssen sie heute geprüft, sortiert, umverpackt, etikettiert und für den Weitertransport vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund entsteht auch eine neue Klasse nutzungs-spezifischer Einrichtungen mit komplexen Förderbandsystemen und modernen IT-Komponenten.

Um die Funktionen, Eigenschaften und Anforderungen an diesen Gebäudetyp zu verstehen, braucht man den Blick eines FACHMANNs auf die Logistikbranche. Genau hier setzt auch unsere neue Logistikplattform an. Denn für das internationale Geschäft mit Logistikimmobilien haben wir ein erfahrenes und europaweit agierendes Team mit Sitz in Amsterdam etabliert, das die neuesten Trends genau untersucht. „Der Logistikmarkt in Europa weist ein erhebliches Wachstumspotenzial auf, da Dienstleister ihre Netzwerke als Reaktion auf die steigende Nachfrage im E-Commerce-Sektor neu konfigurieren“, erläutert Roger Peters mit Blick auf die nächsten Jahre. „Unsere Kunden können an diesem Trend partizipieren. Logistikimmobilien eignen sich als grenzüberschreitendes Produkt hervorragend zur Risiko- und Marktdiversifizierung.“



Das Kernteam kann zusammen über 50 Jahre Erfahrung im Bereich der europäischen Logistikimmobilien vorweisen

„Die Kombination aus Standort und Gebäude ist ein zentraler Faktor für den Geschäftserfolg. Das gilt auch für Logistikimmobilien.“

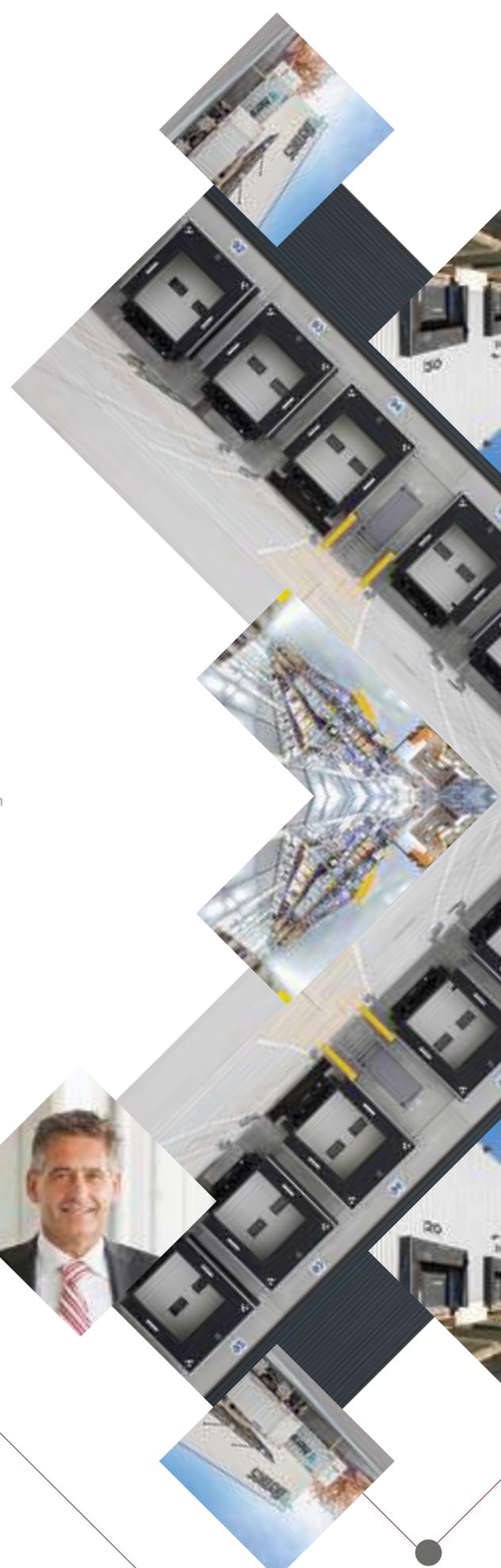
ROGER PETERS

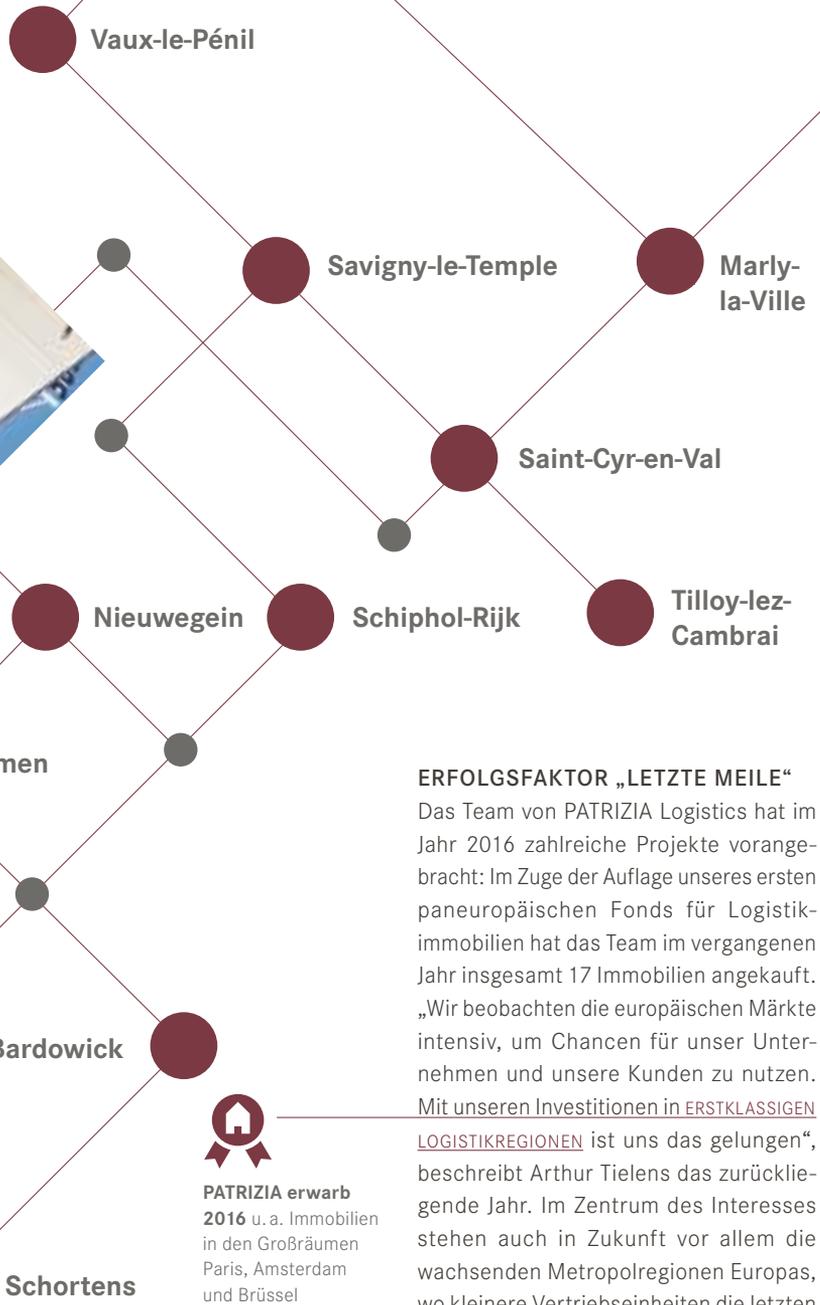
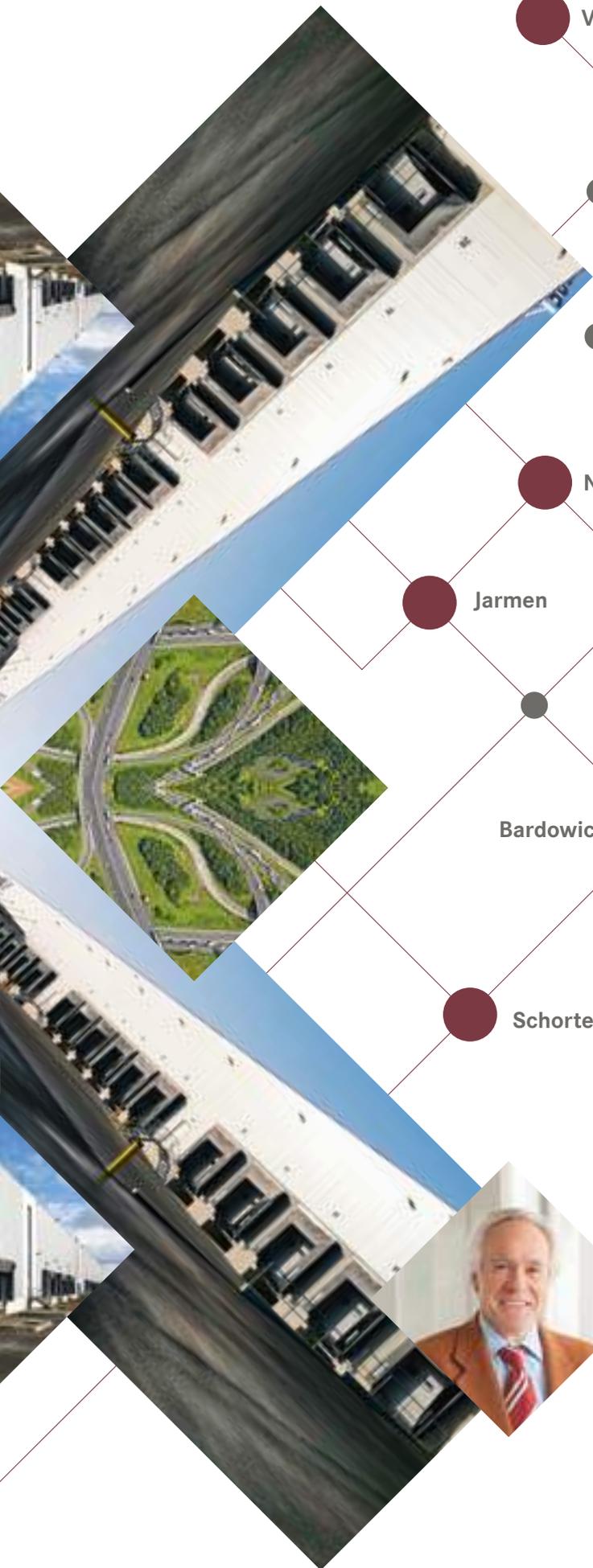
Managing Director PATRIZIA Logistics Management Europe



Linden

Gera





#### ERFOLGSFAKTOR „LETZTE MEILE“

Das Team von PATRIZIA Logistics hat im Jahr 2016 zahlreiche Projekte vorangebracht: Im Zuge der Auflage unseres ersten paneuropäischen Fonds für Logistikimmobilien hat das Team im vergangenen Jahr insgesamt 17 Immobilien angekauft. „Wir beobachten die europäischen Märkte intensiv, um Chancen für unser Unternehmen und unsere Kunden zu nutzen. Mit unseren Investitionen in ERSTKLASSIGEN LOGISTIKREGIONEN ist uns das gelungen“, beschreibt Arthur Tielens das zurückliegende Jahr. Im Zentrum des Interesses stehen auch in Zukunft vor allem die wachsenden Metropolregionen Europas, wo kleinere Vertriebsseinheiten die letzten Kilometer zum Kunden bewältigen – und das immer häufiger noch am selben Tag.

„Wir erwerben auch künftig renditestarke, hochwertige Umschlag- und Distributionsimmobilien, die zu unserer und der Strategie unserer Kunden passen.“

ARTHUR TIELENS

Managing Director PATRIZIA Logistics Management Europe

# Was ist die Schnittmenge von **WEIT- BLICK** und Verantwortung

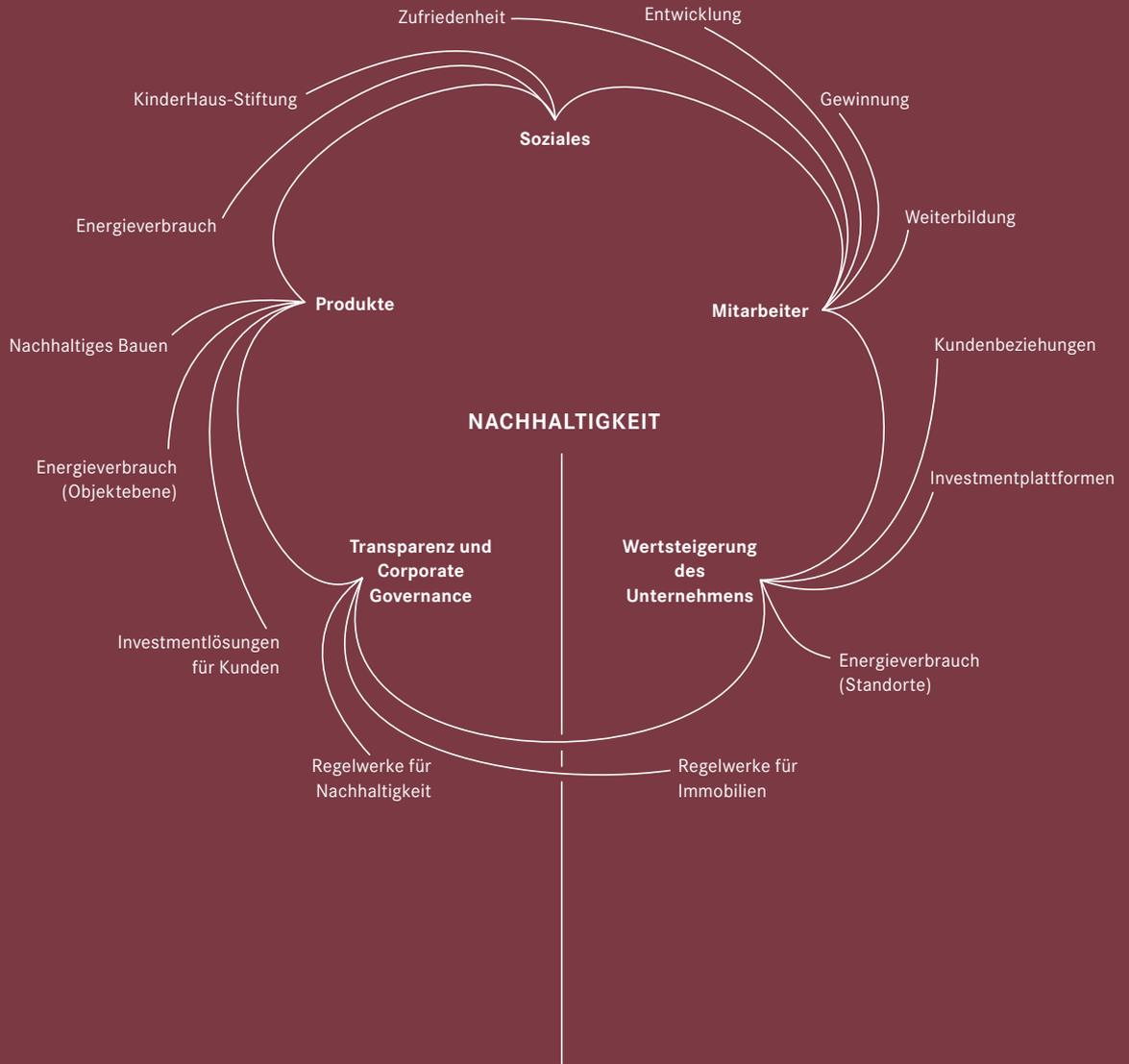
Als europäisches Immobilieninvestmenthaus verfügen wir nicht nur über Wissen und Kompetenzen, sondern auch über ein Bewusstsein für UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG. Wir sind zum einen bestrebt, nachhaltig erfolgreich zu sein, indem wir die Chancen im Markt wahrnehmen und uns zukünftigen Herausforderungen stellen. Zum anderen schaffen wir Werte, die über unsere Leistungen für die Immobilie als Investmentobjekt hinausgehen. Besonderes Augenmerk legen wir dabei auf die Entwicklung unserer Mitarbeiter, langfristige Beziehungen zu unseren Kunden – und auf unsere eigene Stiftung. Dr. Marcelo Cajias, Senior Manager Research, vermittelt einen Überblick über die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie.



DR. MARCELO CAJIAS  
Senior Manager Research



Mehr Informationen  
zu den PATRIZIA  
Werten auf der  
Website:  
[www.patrizia.ag/  
unternehmen/  
unsere-werte](http://www.patrizia.ag/unternehmen/unsere-werte)



**STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER**

Die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie umfasst insgesamt elf Kernthemen, die wir aus unseren strategischen Handlungsfeldern ableiten: Mitarbeiter, Soziales, Transparenz und Corporate Governance, Produkte und Wertsteigerung des Unternehmens. Die Schwerpunkte unseres Handelns ermitteln wir fortwährend anhand interner und externer Parameter. Dazu gehören zum Beispiel die Global Reporting Initiative (GRI), die

Sustainability Metrics der UNEP, die Empfehlungen des Corporate Responsibility Index der Bertelsmann Stiftung sowie der intensive Dialog mit unseren Stakeholdern. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass sich in der PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie unser Selbstverständnis genauso widerspiegelt wie die Vorstellungen unserer Partner, Kunden und Investoren.

**ERFOLG**

**WERTSCHÄTZUNG**

**VERTRAUEN**

**DIE HALTUNG: NACH VORNE DENKEN UND HANDELN**

Fragt man Dr. Marcelo Cajias, in welchem Bereich die nachhaltigen Aktivitäten der PATRIZIA besonders greifbar werden, kommt er schnell auf die KinderHaus-Stiftung zu sprechen: „Vor allem unser gesellschaftliches Engagement wird hier sehr deutlich. Auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger gegründet, gestaltet sie seit 1999 Lebensräume für hilfsbedürftige Kinder und errichtet in aller Welt Schulen, Waisenhäuser und Krankenhäuser, die genau auf die Bedürfnisse der Kinder zugeschnitten sind.“ Die Stiftung hat allein im Jahr 2016 in ihren KinderHäusern rund 12.500 Kindern edukativ, sozial und medizinisch geholfen, und erneut neue Projekte vorangebracht: In Kamerun wurde eine weiterführende Schule eröffnet, in Simbabwe ein Schulgebäude fertiggestellt und in Tansania ein Kinderkrankenhaus renoviert und neu strukturiert. Hierbei handelt es sich um das allererste KinderHaus der Stiftung, das im Jahr 2002 eröffnet wurde und in dem inzwischen über 100.000 Kinder behandelt wurden.



Das erklärte Ziel der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung: Hilfe zur Selbsthilfe

„Wir werden unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten fortsetzen und weiter intensivieren.“

DR. MARCELO CAJIAS

**DAS FUNDAMENT: VERTRAUEN**

Die Projekte der KinderHaus-Stiftung sind aber nur ein Aspekt unserer Nachhaltigkeitsstrategie. „Immobilien sind unsere Welt und deren Wertsteigerung der Kern unserer Tätigkeit“, erklärt Dr. Cajias. „Die Grundlage dafür bildet das Vertrauen, das unsere Partner und Kunden uns in langfristigen Geschäftsbeziehungen entgegenbringen. Für sie entwickeln wir Produkte, die genau auf ihre Anforderungen zugeschnitten sind.“ Vertrauen und Wertschätzung zeichnen auch das Verhältnis zu unseren Mitarbeitern aus. Ihnen bieten wir individuelle Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten in der PATRIZIA Akademie sowie umfangreiche freiwillige Sozialleistungen an. Auf diese Weise festigen wir unsere Positionierung als einer der besten Arbeitgeber Deutschlands.



Seit 2014 gehört  
PATRIZIA zu den  
Top-100-Arbeitgebern  
in Deutschland

GREAT  
PLACE  
TO  
WORK®



Die Stiftung agiert weltweit und hat bereits Kinderhäuser in Deutschland, Asien, Afrika und Südamerika errichtet



Was heißt hier

# ALLEIN- STELLUNG



WOLFGANG EGGER  
CEO

„Die PATRIZIA Alleinstellungsmerkmale bilden die Quintessenz dessen, was wir uns über die Jahre gemeinsam erarbeitet haben. Sie sind zugleich Zielsetzung, Selbstverständnis und das Fundament unserer Aktivitäten.“

WOLFGANG EGGER



#### „BRICKS AND MORTAR“-FOKUS

Wir von PATRIZIA eröffnen unseren Kunden attraktive Investmentchancen auf dem europäischen Immobilienmarkt. Als Investmentmanager verwalten wir sämtliche Anlageklassen und decken alle relevanten Leistungen rund um die Immobilie ab. [SEITE 10 FF.](#)



#### BREITE INVESTORENBASIS

Wir sind zuverlässiger Partner bei fundierten Investitionsentscheidungen und haben uns bei unseren Kunden eine exzellente Reputation erworben. Auch entwickeln wir Fondsprodukte für Privatanleger, die genau wie institutionelle Investoren von der Immobilienkompetenz der PATRIZIA profitieren. [SEITE 14](#)



#### EINZIGARTIGE ERFOLGSGESCHICHTE

Über 30 Jahre Erfahrung, ein exzellenter Marktzugang und eine hohe Sichtbarkeit machen uns zu einem der führenden Immobilieninvestoren in Europa. Wir erwerben im Rahmen wegweisender Transaktionen Objekte und Portfolios, die genau auf die Anforderungen unserer Immobilieninvestoren zugeschnitten sind. [SEITE 7 FF.](#)



#### UNABHÄNGIGKEIT

Wir operieren als gründergeführtes Unternehmen unabhängig und sind nur unseren Werten verpflichtet. [SEITE 7](#) Wir messen uns als börsennotierte Gesellschaft an hohen Standards hinsichtlich der Unternehmenstransparenz und publizieren ein umfassendes und professionelles externes Reporting.



#### DNS EINES IMMOBILIENINVESTORS

Als Unternehmen mit echter Immobilieninvestordns handeln wir stets im Sinne unserer Kunden. Eine sehr solide Bilanzstruktur und nennenswerte Liquidität befähigen uns zu Co-Investments, mit denen wir unser Engagement für Kunden und Geschäftspartner unter Beweis stellen. [SEITE 21 FF.](#)



#### CORPORATE RESPONSIBILITY

Gesellschaftliche und ökologische Belange sind genauso Bestandteile unserer Wertschöpfungsstrategie wie langfristige Partnerschaften und eine nachhaltige Produktgestaltung. [SEITE 16 F](#) Unsere sozialen Aktivitäten fokussieren wir insbesondere auf die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung und die Förderung unserer Mitarbeiter. [SEITE 9 FF.](#)



# UNTER- NEHMEN



# UNTERNEHMEN

---

## UNSER UNTERNEHMEN

---

**34** Bericht des Aufsichtsrats

**38** Die PATRIZIA-Aktie

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

2016 war ein herausragendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Ein Jahr, das neben dem besten Ergebnis in der Unternehmensgeschichte auch wesentliche Weichenstellungen für die Zukunft mit sich brachte.

### **Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2016 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund des Gesetzes und der Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso umfassend wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation informiert. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des PATRIZIA-Vorstands eingehend erläutert und begründet.

### **Sitzungen des Aufsichtsrats**

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

### **Schwerpunkte der Beratungs- und Aufsichtstätigkeit, personelle Änderungen im Vorstand**

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 14. März 2016 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2015 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015. Wie in jeder Aufsichtsratssitzung waren die Liquiditätssituation sowie der Bericht aus den operativen Bereichen auch in dieser Sitzung zentrale Themen. Weiterhin beschlossen wir die Unternehmensziele für das Geschäftsjahr 2016 und ließen uns detailliert das Projekt „Leading“ mit seinen geplanten Maßnahmen und dem avisierten Projekt-Budget vorstellen. Zielsetzung des Projekts ist es, die

Positionierung der PATRIZIA Immobilien AG als führendes Immobilieninvestmenthaus in Europa weiter zu stärken und somit eine nachhaltige Unternehmensentwicklung für die PATRIZIA Immobilien AG gewährleisten zu können.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 16. März 2016 stimmte der Aufsichtsrat aufbauend auf den Erläuterungen des Vorstands in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 14. März 2016 der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Im Anschluss an die Hauptversammlung am 16. Juni 2016 kam der Aufsichtsrat zu seiner zweiten ordentlichen Sitzung zusammen. Neben einer ausführlichen Darstellung der Entwicklung in den operativen Bereichen ließen wir uns insbesondere über den aktuellen Stand des Projekts „Leading“ informieren. Anhand des am 7. April 2016 kommunizierten 9-Punkte-Projektplans zeigte uns der Vorstand den Umsetzungsfortschritt der konkreten Maßnahmen sowie die wirtschaftlichen Implikationen des Projekts auf. Daneben wurden uns seitens des Vorstands Maßnahmen vorgestellt, die es der PATRIZIA Immobilien AG durch ein aktives Liquiditätsmanagement ermöglichen sollen, auch in einer fortwährenden Niedrig- bzw. Negativzinsphase die frei verfügbare Liquidität der Gesellschaft möglichst kostenneutral anzulegen.

Zentrale Themen der dritten ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 26. September 2016 waren der Status quo, die strategische Entwicklung und die angestrebten Ziele der PATRIZIA Niederlande sowie der Fortschritt im Projekt „Leading“. Bei letzterem standen neben dem Update zu den Maßnahmen des 9-Punkte-Projektplans maßgeblich die gegenwärtigen Entwicklungen beim Verkauf des Property Managements im Vordergrund.

Anlässlich des erfolgreichen Verkaufs des Property Managements kamen wir am 17. Oktober 2016 zu einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung zusammen. In der Sitzung erläuterte uns der Vorstand das dem Kaufvertrag zugrundeliegende Angebot der DIM Deutsche Immobilien Management AG und resümierte, dass mit der DIM aus heutiger Sicht für die PATRIZIA Immobilien AG ein langfristig orientierter Geschäftspartner und auch für die übergewandten Mitarbeiter ein guter Arbeitgeber gefunden werden konnte.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 21. Dezember 2016 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2017 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Erneut ließen wir uns über den aktuellen Stand des Projekts „Leading“ informieren. Des Weiteren informierte der Vorstand aus den operativen Bereichen über das sehr erfolgreiche Fundraising und Transaktionsgeschäft im Jahr 2016. Zur Einhaltung des Art. 16 der Verordnung (EU) Nr. 537 / 2014 wurde uns von Seiten des Vorstands zudem ein geeigneter Vorschlag zur Wahrnehmung unserer Überwachungspflichten bei Abschlussprüfungen und der Genehmigung von Nichtprüfungsleistungen unterbreitet und von uns im Rahmen der Sitzung beschlossen.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Corporate-Governance-Bericht erstellt, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA [Internetseite](#) veröffentlicht ist. Im Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA [Internetseite](#) dauerhaft zugänglich. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsratsstätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für sehr gut befunden.





Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

#### **Weitere Beschlüsse**

Im Nachgang zur ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016, die einer Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um 10% zur Ausgabe sogenannter Gratisaktien sowie der Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2012 und Bedingten Kapitals 2012 und der Neuschaffung eines Genehmigten Kapitals 2016 / I, eines Genehmigten Kapitals 2016 / II und eines Bedingten Kapitals 2016 zugestimmt hatte, beschloss der Aufsichtsrat gemäß § 16 der Satzung die entsprechende Änderung der Fassung von § 4 Abs. 3, 3a und 4 der Satzung.

#### **Personelle Änderungen im Aufsichtsrat**

Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat gab es im Jahr 2016 nicht. Die Hauptversammlung hat am 16. Juni 2016 jedoch Herrn Gerhard Steck, der zum 1. Juli 2015 vom Amtsgerichts Augsburg bestellt wurde, im Amt bestätigt.

#### **Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2016**

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 13. März 2017 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat.

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

#### **Prüfung des Abhängigkeitsberichts**

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2016 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

Auch 2016 war ein weiteres Jahr des Wachstums für die PATRIZIA Immobilien AG, das viele Herausforderungen mit sich brachte. Unser aufrichtiger Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die uns als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern und sich engagiert und loyal für die Zukunft der PATRIZIA Immobilien AG einsetzen.

Augsburg, den 13. März 2017

Für den Aufsichtsrat



DR. THEODOR SEITZ  
Vorsitzender

# DIE PATRIZIA-AKTIE

## KENNZAHLEN DER PATRIZIA-AKTIE

		2016	2015	2014
<b>Börsenkurse<sup>1</sup></b>				
Höchst	EUR	27,00	27,97	12,57
Tiefst	EUR	14,47	12,48	7,49
Jahresschlusskurs	EUR	15,79	27,00	12,19
Kursentwicklung <sup>2</sup>	%	-42	121	59
Marktkapitalisierung zum 31.12. <sup>1</sup>	Mrd. EUR	1,3	2,1	0,8
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>3</sup>	EUR	2.839.600	2.835.700	913.200
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>3</sup>	Stück	142.500	139.900	97.900
Jährlicher Aktienumschlag <sup>4</sup>		0,46	0,49	0,38
Ausstehende Aktien zum 31.12.	Stück	83.955.887	76.323.533	69.385.030
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	EUR, Stück	7.632.354	6.938.503	6.307.730
Ergebnis je Aktie (IFRS)	EUR	2,83	1,32	0,42
Dividende je Aktie	EUR	0,00 <sup>5</sup>	0,00 <sup>6</sup>	0,00 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> Xetra-Schlusskurs

<sup>2</sup> Abschluss nicht bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

<sup>4</sup> Quotient aus Aktienumsatz / Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien (2016: 79.284.720 Stück, 2015: 71.951.326 Stück, 2014: 65.980.584 Stück)

<sup>5</sup> Stattdessen sollen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 ausgegeben werden, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 22.06.2017

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

Die Aktienmärkte blicken Ende 2016 auf ein bewegtes Jahr zurück. Insbesondere die Geldpolitik der internationalen Notenbanken sowie die politischen Abstimmungen in Großbritannien und den USA beeinflussten das Verhalten der Anleger maßgeblich. Der deutsche Leitindex DAX verzeichnete den schlechtesten Auftakt seit Jahrzehnten und erreichte Mitte Februar bei annähernd 8.750 Punkten sein Jahrestief. Danach setzte eine Erholung ein, die vom Brexit-Votum der britischen Bevölkerung

nur kurzzeitig unterbrochen wurde. Nach dem Wahlsieg von Donald Trump im Spätherbst startete der DAX einen Schlussspurt, der Ende Dezember in einem Jahreshoch von gut 11.480 Zählern mündete. Damit konnte der Index das Jahr mit einem Plus von 7% beenden. Im Vergleich dazu entwickelte sich der Kleinwerteindex SDAX, dem auch die PATRIZIA angehört, etwas schwächer; er legte im Jahresverlauf rund 5% zu.

Die PATRIZIA Immobilien AG konnte 2016 ihren Erfolgskurs aus dem Vorjahr nicht fortsetzen. Trotz einer sehr positiven Geschäftsentwicklung gab die PATRIZIA-Aktie im Gesamtjahr rund 42% ab. Bereinigt um die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und die resultierende Ausgabe von Gratisaktien fällt der Kursrückgang mit 36% etwas weniger stark aus. Mit einem Kurs von 27,00 EUR startete die Aktie nahe ihres Allzeithochs in das Jahr, entfernte sich im Jahresverlauf aber zunehmend von diesem Niveau. Anfang Dezember wurde bei 14,47 EUR der Jahrestiefstkurs erreicht. Bis zum Jahresende holte der Kurs dann wieder etwas auf, sodass sich am Stichtag eine Notierung von 15,79 EUR ergab und entsprechend eine Marktkapitalisierung von 1,3 Mrd. EUR.

Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 142.500 PATRIZIA-Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Volumensteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 2% (2015: 139.900 Aktien / Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,46 (2015: 0,49). Im MDAX-Indexranking der Deutschen Börse belegt PATRIZIA in Bezug auf das Handelsvolumen damit erneut Platz 59. Aufgrund der negativen Entwicklung des Aktienkurses rutscht PATRIZIA beim Kriterium Marktkapitalisierung allerdings von Position 54 auf Position 65 ab.

Mrd. EUR

**1,3**PATRIZIA Börsenwert  
zum Jahresende 2016

Aktien / Tag

**262.000**höchstes durchschnittliches  
Handelsvolumen im  
November 2016

#### ENTWICKLUNG DER PATRIZIA-AKTIE 2016 IM VERGLEICH ZU VERSCHIEDENEN INDIZES (IN %)



#### Ausgabe von Gratisaktien

Am 16. Juni 2016 hat die Hauptversammlung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 zum fünften Mal in Folge zugestimmt. Die Satzungsänderung wurde am 12. August 2016 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und damit wirksam. Das Grundkapital erhöhte sich um 10% oder 7.632.354 EUR und beträgt seitdem 83.955.887 EUR, eingeteilt in 83.955.887 auf den Namen lautende Stückaktien. Am 26. August 2016 nach Börsenschluss wurde jedem Aktionär für je zehn bestehende PATRIZIA-Aktien eine neue Aktie zugeteilt. Der erste Handelstag dieser Aktien war am 29. August 2016.

**Mehr als 40 Tage** verbrachte das Investor Relations-Team 2016 auf Roadshows und Konferenzen



[www.patrizia.ag/investor-relations](http://www.patrizia.ag/investor-relations)

**7**

Analysten beobachten und bewerten regelmäßig PATRIZIA und ihre Aktie

### Investor Relations-wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen und umfangreichen Dialog mit ihren institutionellen und privaten Aktionären. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse informiert. Folglich haben der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen auch im Berichtsjahr 2016 wieder auf allen wichtigen Finanzplätzen in Europa und Amerika präsentiert. Insgesamt wurden an 32 Roadshow-Tagen 26 Städte in 15 Ländern besucht – von A wie Atlanta bis Z wie Zürich. Außerdem nahm das Team an 10 internationalen Investorenkonferenzen teil.

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG wird regelmäßig von sieben Analysten namhafter nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2016 empfahlen 6 der Analysten bzw. 86% die PATRIZIA-Aktie zum Kauf, während 1 Analyst eine „Halten-Empfehlung“ aussprach. Diese Bewertung stellt im Vergleich zum Vorjahr, als 56% der Analysten die Aktie auf „Kaufen“ stufen, eine deutlich verbesserte Ausgangsposition dar. Die Spanne der Kursempfehlungen reichte am 31. Dezember 2016 von 17,00 EUR bis 26,00 EUR und das durchschnittliche Kursziel lag bei 22,21 EUR.

Weiterführende Informationen stehen auf [www.patrizia.ag/investor-relations](http://www.patrizia.ag/investor-relations) zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA Immobilien AG zu finden.

### Aktionärsstruktur der Gesellschaft

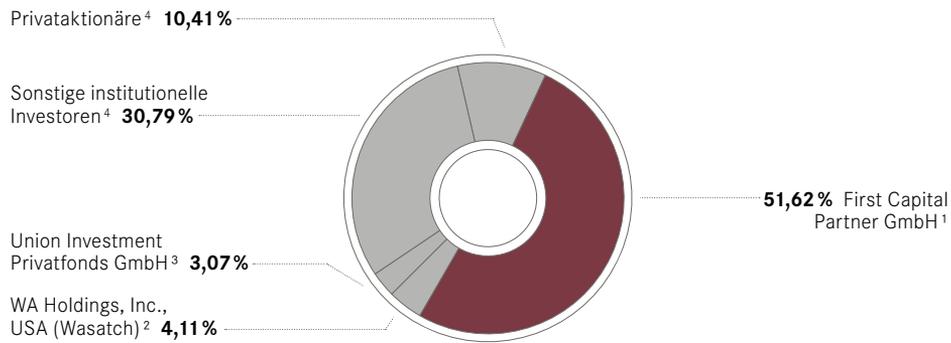
Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA Immobilien AG blieb im abgelaufenen Geschäftsjahr weitestgehend unverändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hielt er seinen Anteil 2016 stabil bei 51,62%. Der zweitgrößte Anteilseigner, der nordamerikanische Investor Wasatch, hat seinen Anteil im Dezember 2016 auf 4,11% reduziert und somit die Meldeschwelle von 5% unterschritten. Darüber hinaus besitzt die Union Investment Privatfonds GmbH bereits seit Mai 2013 ein Aktienpaket in Höhe von 3,07%. Die restlichen Aktien werden zu 30,79% von institutionellen Investoren und zu 10,41% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die gut 43.000 PATRIZIA-Aktionäre auf insgesamt 45 Länder weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich jedoch in der Hand deutscher (81,55%), amerikanischer (8,72%) und britischer (3,65%) Aktionäre.

---

**PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31.12.2016 – NACH AKTIONÄRSGRUPPEN**

---



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

<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 21. Dezember 2016

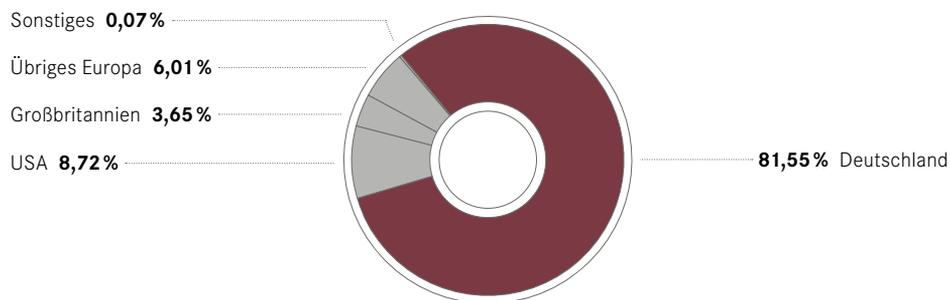
<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 22. Mai 2013

<sup>4</sup> Im Namensregister eingetragene Aktionäre, nicht eingetragene geschätzt

---

**PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31.12.2016 – NACH REGIONEN**

---





# LAGE- BERICHT



# LAGEBERICHT

---

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

---

- 44 Geschäftsmodell
- 45 Konzernstrategie
- 46 Wettbewerbsstärken
- 47 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren
- 48 Mitarbeiter
- 50 Nachhaltigkeit

---

## WIRTSCHAFTSBERICHT

---

- 51 Wirtschaftliches Umfeld
- 51 Geschäftsverlauf
- 57 Wirtschaftliche Lage

---

## WEITERE ANGABEN

---

- 74 Übernahmerelevante Angaben
- 75 Vergütungsbericht
- 81 Erklärung zur Unternehmensführung –  
Angaben nach § 289a HGB
- 81 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden  
Unternehmen und Personen

---

## NACHTRAGSBERICHT

---

---

## ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

---

- 82 Management der Risiken und Chancen
- 83 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem  
im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess –  
Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB
- 83 Wichtige Chancen- und Risikokategorien
- 88 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

---

## PROGNOSEBERICHT

---

- 88 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 88 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und  
Prämissen zur Zielerreichung 2017
- 90 Erwartete Entwicklung der Vermögens-  
und Finanzlage
- 90 Dividendenpolitik
- 91 Gesamtaussage der Unternehmensleitung  
zum Ausblick 2017

# KONZERNLAGEBERICHT

## 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:

#### **Drittgeschäft**

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzernerneigenen 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.

In  
**15**  
europäischen Märkten  
vertreten

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

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

	Einkünfte aus Management Services	An- und Verkaufs- provisionen	Rendite auf das eingesetzte Kapital	Erfolgs- abhängige Vergütungen
Gebühreneinnahmen	✓	✓	x	✓
Erträge aus eigenen Investitionen	x	x	✓	x

## 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

Mrd. EUR

2,0

Wachstum der Assets  
under Management

Mio. EUR

**254**Volumen der Fonds, die 2016 für  
Privatanleger aufgelegt wurden**2016**Seit diesem Jahr bietet PATRIZIA  
geschlossene Fonds für  
Privatanleger an

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. EUR aufgelegt worden sind.

### 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. EUR investiert werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,2 Mrd. EUR neues Eigenkapital an.

#### **Europaweit etabliertes Netzwerk**

Auf Basis des tiefen Vertrauens und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform umfasst der Aktionsradius und somit das Netzwerk der PATRIZIA 15 europäische Märkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger lokaler Expertise vertreten. 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. EUR realisiert, davon 1,5 Mrd. EUR außerhalb Deutschlands. Außerdem wurden Transaktionen über 2,1 Mrd. EUR 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:

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (Immobilienvermögen)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte 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:

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungseinnahmen	Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren.
Transaktionsgebühren	Für An- oder Verkäufe erhält PATRIZIA eine vom Transaktionsvolumen abhängige Gebühr.
Leistungsabhängige Gebühren	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält PATRIZIA, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert An- und Verkäufe, für die PATRIZIA eine jeweils marktübliche Gebühr erhält.
Erträge aus eigenen Investitionen	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital
Eingeworbenes Eigenkapital	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.

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%).



Punkt 2.2, Seite 51

# 38

Auszubildende waren  
im Jahr 2016 beschäftigt

## PERSONALSTAND EUROPAWEIT



# 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%).

Prozent

# 51

betrug die Frauenquote

## 3

Trainer stammen aus dem eigenen Haus

### 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 365,00 EUR für jeden im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer. Monatlich findet unter dem Motto „PATRIZIA Wissen“ eine einstündige Veranstaltung zu einem ausgewählten Fachthema statt. Der Fokus liegt dabei auf dem Austausch unter Kollegen, um das Verständnis untereinander und abteilungsübergreifend zu fördern.

### Arbeitgeberattraktivität

Um als europaweit agierendes Immobilieninvestmenthaus langfristig erfolgreich zu sein, 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)

Prozent

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.

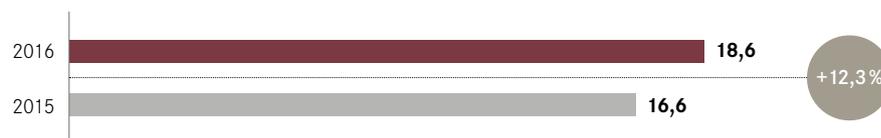
**Immobilienmärkte:** Die Nachfrage nach Immobilien ist bei institutionellen wie privaten Investoren nach wie vor hoch. Investmentaktivitäten waren hauptsächlich durch die niedrigen Renditen von Alternativenanlagen und günstigen Finanzierungsmöglichkeiten getrieben. Die Nachfrage nach Objekten in Top- 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 Wohnimmobilienmärkten noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum geäußert, so dass man generell von einem geringen Risiko hinsichtlich einer Blasenbildung ausgehen kann.

### 2.2 Geschäftsverlauf

#### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Zum 31. Dezember 2016 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 18,6 Mrd. EUR, nach 16,6 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 12,5 Mrd. EUR auf Deutschland und 6,2 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,0 Mrd. EUR bzw. 12,3% gewachsen. Das Ziel, um rund 2,0 Mrd. EUR 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. EUR pro Jahr gerechnet.

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



Quelle: Reuters, EZB



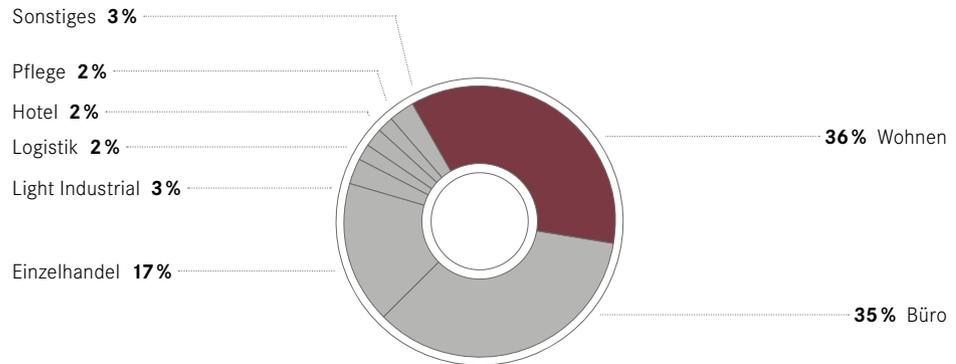
Quelle: RCA, Reuters, Makler

Mrd. EUR

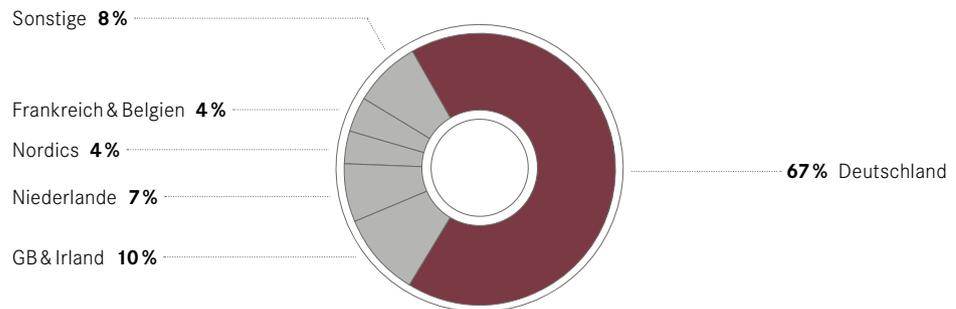
**18,6**

an Immobilienvermögen  
wurden Ende 2016 betreut

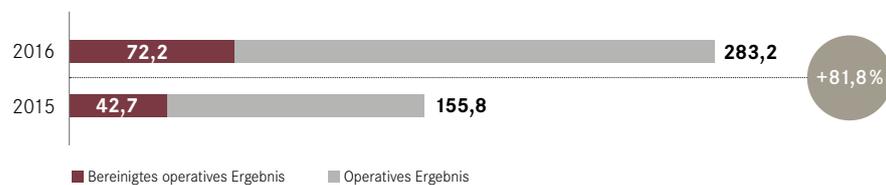
ASSETS UNDER MANAGEMENT AUFTEILUNG NACH SEKTOREN (IN %)



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG (IN %)



OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EUR)



In Geschäftsjahr 2016 konnte das operative Ergebnis auf 283,2 Mio. EUR deutlich gesteigert werden (2015: 155,8 Mio. EUR, +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. EUR, was einer Steigerung von 69,3% gegenüber dem Vorjahresergebnis von 42,7 Mio. EUR entspricht. Damit wurde die im November 2015 angehobene Prognose von mindestens 265 Mio. EUR noch einmal deutlich übertroffen. Das operative Ergebnis vor Steuern ist die

Mio. EUR

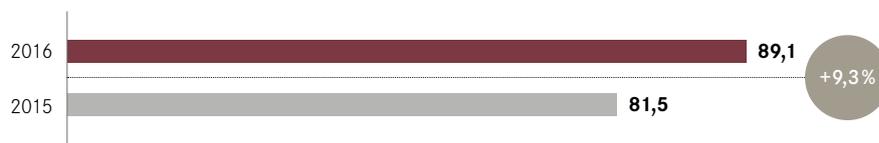
**283,2**

Die bereits angehobene Prognose wurde übertroffen

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.

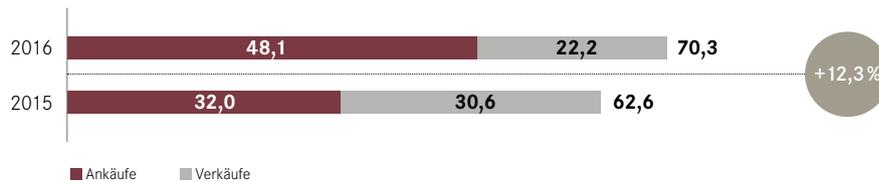
Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

#### VERWALTUNGSEINNAHMEN (IN MIO. EUR)



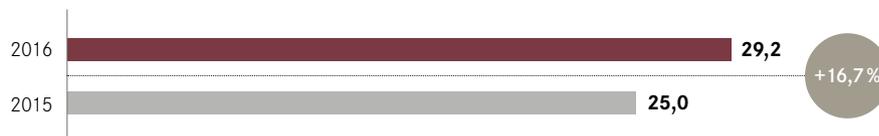
Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Verwaltungseinnahmen vergütet. Verwaltungseinnahmen enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Verwaltungseinnahmen in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

#### TRANSAKTIONSgebÜHREN (IN MIO. EUR)



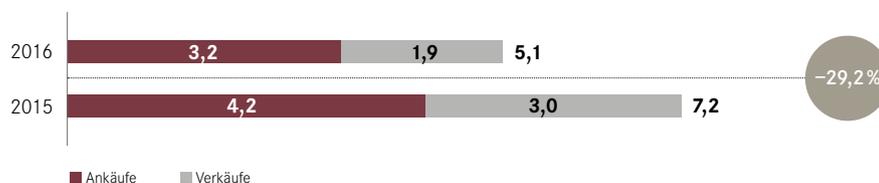
Für An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA eine marktgerechte Gebühr. Im abgelaufenen Jahr beliefen sich diese Gebühren auf 70,3 Mio. EUR, eine Steigerung um 12,3% gegenüber 62,6 Mio. EUR im Jahr 2015. Die Steigerung der Erlöse bei rückläufigem Transaktionsvolumen erklärt sich aus zwei nicht-gebührentragenden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

#### LEISTUNGSABHÄNGIGE EINNAHMEN (IN MIO. EUR)



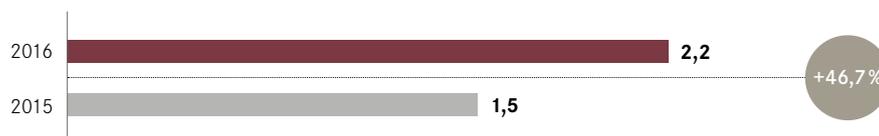
Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür erfolgsabhängige Vergütungen. Im Berichtsjahr betragen diese 29,2 Mio. EUR, einem Anstieg von 16,7% gegenüber 25,0 Mio. EUR im Jahr 2015. Für das Jahr 2015 wurde die Performance Fee um den Effekt aus dem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

#### TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EUR)



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

#### INGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MRD. EUR)



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

#### 2.2.1 Drittgeschäft

Im Drittgeschäft 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 Drittgeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA. In Summe trägt das Drittgeschäft zum 31. Dezember 2016 11,6 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei.

#### 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.

Mrd. EUR

2,2

Eigenkapital wurde im Jahr 2016 eingeworben

In der **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH** wird das Geschäft mit Privatkunden gebündelt. Sie hat im Jahr 2016 fünf geschlossene Publikumsfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 254 Mio. EUR 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.

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. EUR. 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 DRITTTGESCHÄFT ZUM 31. DEZEMBER 2016

in Mio. EUR	Assets under Manage- ment	Eigen- kapital- zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
<b>PATRIZIA WohnInvest KVG mbH</b>	<b>1.497</b>	<b>1.523</b>	<b>946</b>	<b>577<sup>1</sup></b>	<b>9</b>
Poolfonds	1.032	1.063	680	383 <sup>1</sup>	5
Individualfonds	465	460	266	194 <sup>1</sup>	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 Investment 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. EUR zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert.

Mio. EUR

**254**

Volumen der geschlossene  
Fonds, die 2016 für aufgelegt

Mrd. EUR

**6,9**

Co-Investments Ende 2016

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

Name	Beschreibung	AuM in Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
GBW	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.	3.550	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	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 Wohngebäuden 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%
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG	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. EUR veräußert. Die von der Gesellschaft noch nicht verkauften Objekte sollen zeitnah beurkundet und das Eigenkapital zurückgeführt werden.	209	6,25%
Co-Investments in Großbritannien	Zusammen mit Oaktree Capital Management hat sich PATRIZIA an vier verschiedenen Gewerbeparks im Großraum London beteiligt.	1.050	5–10%
Seneca	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. EUR. 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. EUR abschließen, der Verkauf der Wohnungen in Deutschland für rund 1,1 Mrd. EUR 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. EUR auf mindestens 265 Mio. EUR angehoben werden, und wurde schließlich mit 283,2 Mio. EUR noch einmal deutlich übertroffen.



Punkt 2.3.2, Seite 59

Mio. EUR  
**283,2**

betrug das operative Ergebnis  
im Geschäftsjahr 2016

Mrd. EUR

**5,1**

Transaktionsvolumen

Das **operative Ergebnis** erreichte mit 283,2 Mio. EUR einen neuen Höchstwert und wurde gegenüber 2015 (155,8 Mio. EUR; +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. EUR 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. EUR, ein Anstieg von 69,3% gegenüber 42,7 Mio. EUR 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. EUR im Jahr 2015 um 14,1% auf 188,6 Mio. EUR 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. EUR im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr stabil. Realisiert werden konnten Ankäufe im Volumen von 3,2 Mrd. EUR und Verkäufe in Höhe von 1,9 Mrd. EUR. Darüber hinaus wurden Transaktionen im Volumen von 2,1 Mrd. EUR vertraglich vereinbart, die größtenteils im Jahr 2017 realisiert werden. Davon entfallen 1,7 Mrd. EUR auf weitere Ankäufe, während die bereits vereinbarten Verkäufe 0,4 Mrd. EUR betragen.

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

Die **liquiden Mittel** in Höhe von 440,2 Mio. EUR 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. EUR nach dem Abzug von transaktionsbedingten Steuern in Höhe von 43,2 Mio. EUR sowie Minderheitsanteilen von 18,3 Mio. EUR. 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. EUR 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. EUR 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. EUR, eine deutliche Steigerung von nahezu 70% nach 42,7 Mio. EUR im Jahr 2015. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

#### HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS

in TEUR	2016	2015	Veränderung in %	2016	2015	Veränderung
	(bereinigt) <sup>1</sup>	(bereinigt) <sup>1</sup>				
<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 Gewerbelinvest KVG mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind

Prozent

**69,3**

Steigerung des bereinigten operativen Ergebnisses

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 ERTRAGSAZAHLEN IM ÜBERBLICK

in TEUR	2016	2015	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. EUR gegenüber dem Vorjahr mit 338,7 Mio. EUR nahezu stabil.

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

#### UMSATZERLÖSE

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Veränderung	2016	2015	Veränderung
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. EUR enthält im Wesentlichen 47,9 Mio. EUR aus Privatisierungsgeschäft und 86,5 Mio. EUR Erlöse aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Manchester.

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

Der Anstieg der **Mieterlöse** von 8,8 Mio. EUR im Jahr 2015 auf 12,0 Mio. EUR 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. EUR um 20,1% auf 161,2 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Gebühreneinnahmen aus dem Co-Investment GBW, die im Beteiligungsergebnis ausgewiesen werden, stiegen die Gebühreneinnahmen um 14,1% von 165,2 Mio. EUR auf 188,6 Mio. EUR. Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der einzelnen Gebührenkomponenten, einschließlich der jeweiligen Beiträge aus der GBW:

#### GEBÜHRENEINNAHMEN

in TEUR	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	(bereinigt) <sup>1</sup>	(bereinigt) <sup>1</sup>				
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

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält in Höhe von 4,2 Mio. EUR (2015: 2,5 Mio. EUR; +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. EUR (2015: 4,2 Mio. EUR; +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.

Prozent

14,1

Anstieg der Erlöse aus Management Services

Prozent  
**17,7**

Die Gesamtleistung ist deutlich angestiegen

## HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Veränderung	2016	2015	Veränderung in %
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

Die **Umsatzerlöse** blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 325,4 Mio. EUR nahezu stabil gegenüber 338,7 Mio. EUR 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. EUR (Vorjahr: 69,8 Mio. EUR) erwirtschafteten nach Abzug der entsprechenden Buchwerte von 9,3 Mio. EUR (Vorjahr: 59,7 Mio. EUR) im Berichtsjahr einen Nettoertrag von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 10,1 Mio. EUR). 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. EUR (2015: -167,0 Mio. EUR; -31,0%) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 125,3 Mio. EUR (2015: -182,3 Mio. EUR; -31,3%). Die größten Positionen sind dabei die Abgänge aus dem Verkauf der Liegenschaften in Manchester (-72,4 Mio. EUR) sowie des Privatisierungsbestandes (-40,9 Mio. EUR).

### Sonstige betriebliche Erträge

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

### Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position in Höhe von 5,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0 Mio. EUR) 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.

## HERLEITUNG EBITDA

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Verände- rung	2016	2015	Verände- rung
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%
EBITDAR	76.642	47.688	60,7%	348.520	175.077	99,1%
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. EUR (2015: 29,7 Mio. EUR) und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

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

**Aufwand für bezogene Leistungen**

Der Aufwand für bezogene Leistungen blieb mit 14,8 Mio. EUR (2015: 14,8 Mio. EUR; +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. EUR, nach 13,5 Mio. EUR im Vorjahr. Der entsprechende Umsatz aus Labelfonds belief sich auf 15,5 Mio. EUR (2015: 16,0 Mio. EUR; -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

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Veränderung	2016	2015	Veränderung
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>

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



Punkt 3.2, Seite 75



Punkt 3.2, Seite 75

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Verände- rung	2016	2015	Verände- rung
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. EUR im Vorjahr um 41,7% auf 2,6 Mio. EUR, da die Vertriebsaktivitäten abgenommen haben.

Sonstige Steuern erhöhten sich von 0,2 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR, da für eine Konzerngesellschaft in Luxemburg Vermögenssteuern anfielen. Freistellungen / Erstattungen stiegen von 1,3 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR. 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. EUR auf 40,3 Mio. EUR 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. EUR aus als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen und 17,8 Mio. EUR erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung sowie eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 3,2 Mio. EUR.

Das Supermarktportfolio **Seneca** steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 0,4 Mio. EUR bei (2015: 0,5 Mio. EUR).

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

#### BETEILIGUNGSERGEBNIS

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Veränderung	2016	2015	Veränderung
<b>SÜDEWO</b>	<b>0</b>	<b>17.042</b>		<b>0</b>	<b>120.508</b>	
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	0	3.625		0	3.625	
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	0	0		0	103.466	
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	0	13.417		0	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. EUR Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen, Freistellungen und Beratungsleistungen angefallen (2015: 0 Mio. EUR). Es wird erwartet, dass sich diese Aufwendungen durch Einsparungen in zwei bis drei Geschäftsjahren amortisieren werden.

#### REORGANISATIONSAUFWENDUNGEN

in TEUR	2016
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 Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA ist im Wesentlichen aufgrund gestiegener Ertragsteuern von 32,9 Mio. EUR um 15,7% auf 27,7 Mio. EUR gesunken.

#### HERLEITUNG PERIODENÜBERSCHUSS

in TEUR	2016 (bereinigt) <sup>1</sup>	2015 (bereinigt) <sup>1</sup>	Veränderung	2016	2015	Veränderung
<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. EUR (2015: 7,1 Mio. EUR). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (2,0 Mio. EUR, nach 2,5 Mio. EUR im Vorjahr; -20,8%), Software in Höhe von 3,3 Mio. EUR (2015: 2,6 Mio. EUR; +27,6%) sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,2 Mio. EUR (2015: 1,2 Mio. EUR).



Punkt 6.10, Seite 142

Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Anhang detailliert beschrieben.

### Finanzergebnis

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

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

### Ertragsteuern

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

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

#### PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

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

Prozent

**82,1**

Netto Eigenkapitalquote

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich im Berichtsjahr deutlich auf 993,3 Mio. EUR, nach 1.631,8 Mio. EUR 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. EUR (2015: 1.078,7 Mio. EUR; -81,9%) ausgewiesen:

in TEUR	2016	2015	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. EUR auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die zum Verkauf vorgesehen sind und bis dahin Mieteinnahmen erzielen. 182,9 Mio. EUR 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. EUR). 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

in Mio. EUR	Assets under Management	Investmentkapital	Beteiligung in %
<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	
Avimore 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>	18.641	379,1	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	397,2	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	18.641	776,3	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen und Bridge-Finanzierung)	-	27,0	-

<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. EUR emittiert. Im Jahr 2016 wurde ein Schuldscheindarlehen fristgerecht vollständig getilgt und für das andere Schuldscheindarlehen die mögliche kostenfreie Sondertilgung über 5,0 Mio. EUR 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. EUR (2015: 821,8 Mio. EUR) 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:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	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. EUR, nach 179,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015. In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 6,9 Mio. EUR (2015: 8,4 Mio. EUR) 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. EUR vorgesehen, so dass liquide Mittel in Höhe von 397,2 Mio. EUR verfügbar sind.

### Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 503,4 Mio. EUR (2015: 90,4 Mio. EUR). Der starke Anstieg ergibt sich aus dem Verkauf des Principal Investments Harald und Manchester sowie nur kleineren neuen Ankäufen. Die **Investitionstätigkeit** führte zu



Punkt 5.4, Seite 88

Mio. EUR

**440**

liquide Mittel  
zum Stichtag

einem Mittelzufluss von 268,2 Mio. EUR (2015: Abfluss von 181,2 Mio. EUR), 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. EUR (2015: 33,3 Mio. EUR) und erhöhte die flüssigen Mittel von 179,1 Mio. EUR Ende 2015 auf 440,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016.

#### KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2016

in TEUR	2016	2015	Veränderung
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	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. EUR (2015: 20,9 Mio. EUR; -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. EUR (2015: 26,9 Mio. EUR). 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. EUR marginalisierte, erhöhten sich die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** um 33,7% auf 42,2 Mio. EUR (2015: 31,6 Mio. EUR). 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. EUR (2015: -0,9 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 27,1 Mio. EUR deutlich unter dem des Vorjahres (2015: 122,9 Mio. EUR). 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. EUR (2015: Jahresüberschuss von 92,9 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 204,1 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn reduzierte sich von 204,1 Mio. EUR auf 181,0 Mio. EUR.

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.



Punkt 6, Seite 88

#### KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
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

in TEUR	2016	2015	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>	
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 EUR 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 § 179 ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Hier wird die im Gesetz eingeräumte Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer anderen Kapitalmehrheit genutzt.

##### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 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 EUR gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016 / I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung.

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und 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 ausbezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen.

#### **Erfolgsabhängige Vergütung**

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

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das operative Ergebnis, die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein Zielwert festgelegt, der die Höhe des zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das operative Ergebnis unter der Hürde von 67% des festgelegten Zielwerts, entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden. Weitere Kriterien zur Berechnung der variablen Vergütung sind die Eigenkapitalverzinsung im abgeschlossenen Geschäftsjahr sowie die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA-Aktie in Relation zum Immobilienaktienindex DIMAX. Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Istwert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausbezahlt; 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 auszahlende 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. EUR (2015: 3,5 Mio. EUR). 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. EUR (2015: 4,0 Mio. EUR).

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

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

Wolfgang Egger, CEO					
Gewährte Zuwendungen in TEUR	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2021				
	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015
Festvergütung	360	390	390	390	60
Nebenleistungen	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	27 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>417</b>	<b>417</b>	<b>417</b>	<b>62</b>
Einjährige variable Vergütung	529 <sup>2</sup>	570 <sup>3</sup>	0	570 <sup>4</sup>	47 <sup>2</sup>
Mehrjährige variable Vergütung					-
Performing Share Units Tranche 2017–2019	-	285 <sup>3</sup>	0	285 <sup>4</sup>	-
Performing Share Units Tranche 2016–2018	264 <sup>2</sup>	-	-		23 <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>1.180</b>	<b>1.272</b>	<b>417</b>	<b>1.272</b>	<b>132</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	1
Gesamtvergütung	1.192	1.284	429	1.284	133

<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%

## Karim Bohn, CFO

## Klaus Schmitt, COO

Eintritt: 01.11.2015  
Bestellt bis: 31.10.2018

Eintritt: 01.01.2006  
Bestellt bis: 31.12.2020

	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
	360	360	360	360	420	420	420
	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>371</b>	<b>371</b>	<b>371</b>	<b>373</b>	<b>433</b>	<b>433</b>	<b>433</b>
	420 <sup>3</sup>	0	420 <sup>4</sup>	540 <sup>2</sup>	600 <sup>3</sup>	0	600 <sup>4</sup>
	210 <sup>3</sup>	0	210 <sup>4</sup>	-	300 <sup>3</sup>	0	300 <sup>4</sup>
	-	-	-	270 <sup>2</sup>	-	-	-
	<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>
	12	12	12	24	24	24	24
	1.013	383	1.013	1.207	1.357	457	1.357

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

	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO	
Zufluss in TEUR	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	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
Gesamtvergütung	1.199	1.821	63	430	1.379	1.779

<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 EUR

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

Herrn Arwed Fischer wurde im Jahr 2016 eine Gesamtvergütung in Höhe von 810 TEUR gewährt und ist eine Gesamtvergütung in Höhe von 1.431 TEUR 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 04.06.2015)	30.000	17.250
Gerhard Steck (seit 01.07.2015)	30.000	15.000
Harald Boberg (bis 25.06.2015)	0	15.000
Manfred J. Gottschaller (bis 04.06.2015)	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](#) allgemein zugänglich gemacht.



[www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung](http://www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung)

### 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.



Punkt 9.3, Seite 157

## 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 konzerneinheitliche 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 Investitionsgelegenheiten. 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.



Punkt 1.5, Seite 48

**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. EUR wurde im Juni 2016 planmäßig zurückgezahlt. Das andere Schuldscheindarlehen mit einer Valuta von 27,0 Mio. EUR ist im Juni 2018 zur Rückzahlung fällig. Zum 2. Januar 2017 wurde eine weitere Sondertilgung über 5,0 Mio. EUR 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. EUR 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. EUR 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. EUR in fremder Währung investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können. 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. EUR 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 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 Investorenmehrheit, 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.

**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.

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

#### 6.2.1 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. EUR 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 Mio. EUR und 75 Mio. EUR erwartet, nach einem vergleichbaren bereinigten operativen Ergebnis von 72,2 Mio. EUR im Jahr 2016. Berücksichtigt man den Ertrag aus dem Harald Portfolio, ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein operatives Ergebnis von 283,2 Mio. EUR. Zu beachten ist, dass im



Quelle: PATRIZIA Research



Quelle: PATRIZIA Research

Mrd. EUR

2,0

Wachstum der Assets under Management auch 2017

operativen Ergebnis 2016 für den Verkauf des Harald Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind.

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

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

### Operatives Ergebnis

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

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. EUR bis 20,5 Mrd. EUR Verwaltungseinnahmen zwischen 89,5 Mio. EUR und 91,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Jahr 2016 bleiben die Verwaltungseinnahmen damit stabil, obwohl durch den Verkauf des Property Management Geschäftes etwa 10 Mio. EUR Gebührenvolumen abgegeben wurden.

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

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. EUR bis 38,0 Mio. EUR.

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

Operative Kosten, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 148 Mio. EUR und 153 Mio. EUR. 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.

Mio. EUR

**60–75**

erwartetes operatives Ergebnis  
in 2017

Mrd. EUR

**2,1**

Transaktionen wurden vertraglich zum Stichtag vereinbart

**10:1**

Bezugsverhältnis für „Gratisaktien“

### Assets under Management

Für die Assets under Management wird im Jahr 2017 erneut ein Nettowachstum von etwa 2 Mrd. EUR auf dann 20,6 Mrd. EUR 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.

Zudem sind bereits zum Stichtag Transaktionen über 2,1 Mrd. EUR vertraglich vereinbart worden, davon 1,7 Mrd. Ankäufe und 0,4 Mrd. EUR 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. EUR 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.

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 EUR auf dann 92.351.475 EUR, 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. EUR wachsen sollen, damit die Gebühreneinnahmen steigen werden und ein operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. EUR und 75 Mio. EUR 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 13. März 2017

Ihr PATRIZIA-Vorstand



WOLFGANG EGGER  
CEO

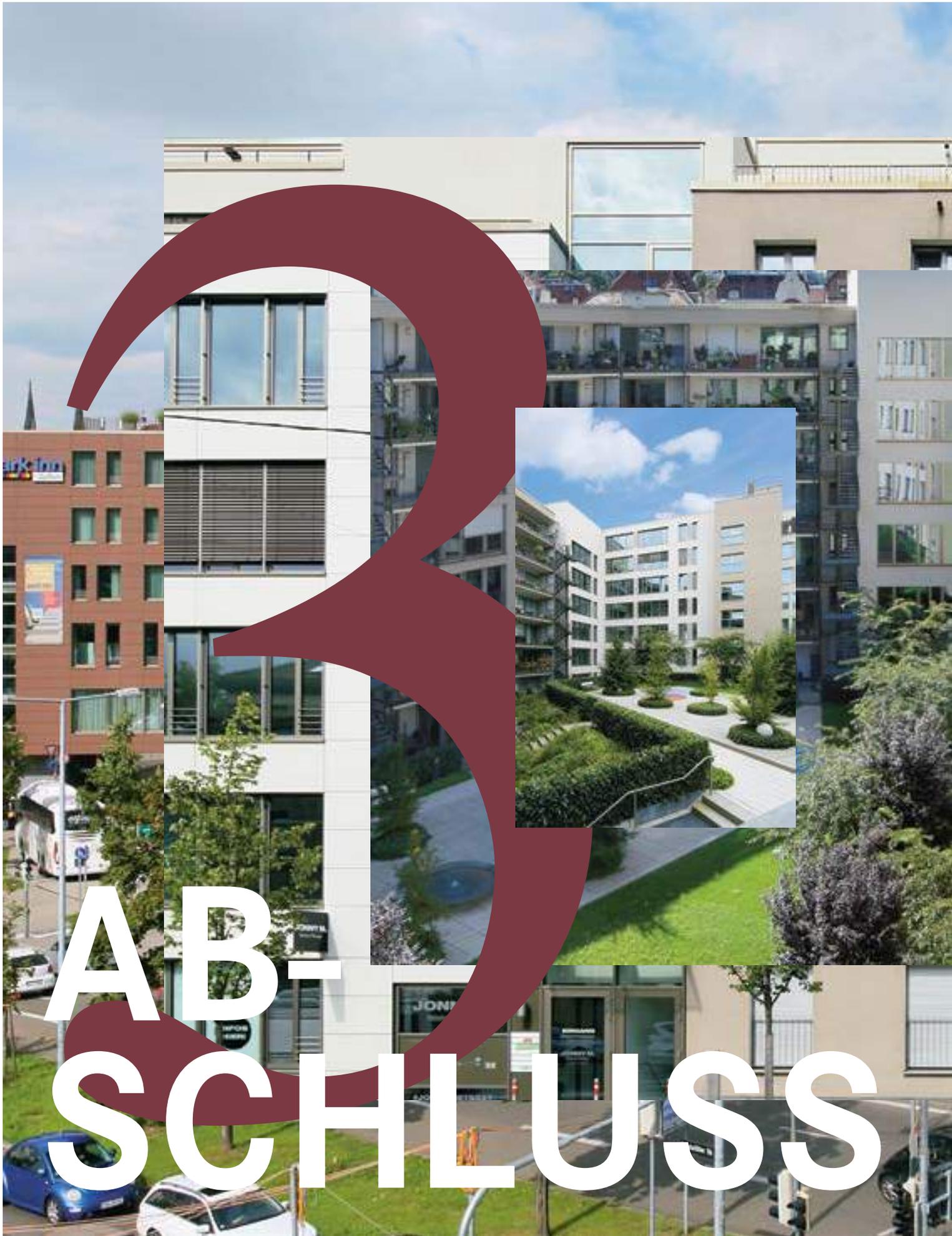


KARIM BOHN  
CFO



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.



AB-  
SCHLUSS



## ABSCHLUSS

- 
- 94 BILANZ
  - 96 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
  - 97 GESAMTERGEBNISRECHNUNG
  - 98 KAPITALFLUSSRECHNUNG
  - 100 EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
-

# BILANZ

zum 31. Dezember 2016

## AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	610	610
Fondsverwalterverträge	4.1.2	35.416	37.417
Software	4.1.3	10.772	9.225
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	12.226	20.802
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	4.460	5.015
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	85.923	88.179
Beteiligungen	4.1.7	102.033	81.406
Ausleihungen	4.1.8	7.015	5.498
Langfristige Steueransprüche	4.2	35	78
Latente Steuern	5.2	323	7.013
<b>Summe langfristiges Vermögenswerte</b>		<b>258.813</b>	<b>255.243</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	4.3	182.931	1.057.942
Wertpapiere		44	54
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	11.941	8.280
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	99.311	131.171
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	440.219	179.141
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>734.446</b>	<b>1.376.588</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>

---

**PASSIVA**


---

in TEUR	Anhang	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	83.956	76.324
Kapitalrücklage	5.1.2	184.005	191.637
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	1.691	18.190
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	-10.803	-869
Konzernbilanzgewinn		491.679	254.004
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>751.033</b>	<b>539.791</b>
<b>B. Schulden</b>			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.2	17.992	63.253
Pensionsverpflichtungen	5.3	648	687
Schuldscheindarlehen	5.4	22.000	32.000
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	6.866	9.262
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>47.506</b>	<b>105.202</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.4	53.200	821.828
Schuldscheindarlehen	5.4	5.000	35.000
Kurzfristige Finanzderivate	5.7	0	3.677
Sonstige Rückstellungen	5.6	27.627	6.740
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.8	75.343	95.288
Steuerschulden	5.9	33.550	24.305
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>194.720</b>	<b>986.838</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Anhang	2016	2015
Umsatzerlöse	6.1	817.879	384.858
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	1.542	10.075
Bestandsveränderungen	6.2	-502.018	-166.980
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	14.252	16.189
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	194.730	5.277
<b>Gesamtleistung</b>		<b>526.385</b>	<b>249.419</b>
Materialaufwand	6.4	-33.712	-52.438
Aufwand für bezogene Leistungen	6.5	-14.832	-14.787
Personalaufwand	6.6	-101.313	-93.519
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	431	462
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-68.757	-69.973
Erträge aus Beteiligungen	6.8	32.667	151.681
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	7.651	4.232
<b>EBITDAR</b>		<b>348.520</b>	<b>175.077</b>
Reorganisationsaufwand	6.9	-20.406	0
<b>EBITDA</b>		<b>328.114</b>	<b>175.077</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	6.10	-6.134	-7.059
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>		<b>321.980</b>	<b>168.018</b>
Finanzerträge	6.11	3.057	6.666
Finanzaufwendungen	6.11	-7.361	-23.171
Währungsergebnis	6.11	-4.029	-618
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>313.647</b>	<b>150.895</b>
Ertragsteuern	6.12	-57.383	-16.433
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>256.264</b>	<b>134.462</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	6.13	2,83	1,32
<b>Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		237.675	110.759
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	18.589	23.703
		<b>256.264</b>	<b>134.462</b>

# GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

in TEUR	2016	2015
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>256.264</b>	<b>134.462</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-9.934	-1.899
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>246.330</b>	<b>132.563</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	227.741	108.860
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	18.589	23.703
	<b>246.330</b>	<b>132.563</b>

# KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

in TEUR	2016	2015
Konzernjahresüberschuss	256.264	134.462
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	57.383	16.433
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	7.361	23.171
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-3.057	-6.666
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	0	-13.504
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	6.134	7.059
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-431	-462
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.542	-10.075
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-194.730	-5.277
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-7.497	-8.877
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	438.070	-372
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.379	-26.376
Gezahlte Zinsen	-6.980	-13.251
Erhaltene Zinsen	1.710	454
Ertragsteuerzahlungen	-43.923	-6.313
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>503.382</b>	<b>90.406</b>
Investitionen in Software und Sachanlagen	-5.600	-4.621
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	467	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.868	69.637
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-360	-1.395
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-1.982	-211
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	145	1.459
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	26.427
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-2.020	-15.450
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	5.362	0
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	6.565	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	380	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-2.741	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	330.102	18.708

in TEUR	2016	2015
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-72.995	-276.206
<b>Mittelzu- / -abfluss aus der Investitions- / Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>268.191</b>	<b>-181.210</b>
Darlehensaufnahmen	141.425	248.909
Darlehensstilgungen	-649.311	-103.678
Auszahlungen an nicht kontrollierende Gesellschafter	-299	-21.101
<b>Mittelab- / -zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-508.185</b>	<b>124.130</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>263.388</b>	<b>33.326</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	179.141	145.361
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	-2.310	454
Finanzmittelfonds 31.12.	440.219	179.141

# EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>69.385</b>	<b>198.576</b>	<b>505</b>
Ausgabe von Gratisaktien	6.939	-6.939	
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter			
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter			
Anteilserwerbe von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter			
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter			
Abgang von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter			
Periodenergebnis			
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>505</b>
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			
Ausgabe von Gratisaktien	7.632	-7.632	
Anteilserwerbe von Anteilen nicht kontrollierender Gesellschafter			
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter			
Abgang von Anteilen nicht kontrollierender Gesellschafter			
Periodenergebnis			
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>83.956</b>	<b>184.005</b>	<b>505</b>

Währungs- umrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe
1.030	139.743	409.239	809	410.048
-1.899		-1.899		-1.899
			101.631	101.631
			441	441
	2.956	2.956	-85.263	-82.307
			-21.100	-21.100
	546	546	-2.031	-1.485
	110.759	110.759	23.703	134.462
-869	254.004	521.601	18.190	539.791
-869	254.004	521.601	18.190	539.791
-9.934		-9.934		-9.934
			-30.105	-30.105
			-299	-299
			-4.684	-4.684
	237.675	237.675	18.589	256.264
<b>-10.803</b>	<b>491.679</b>	<b>749.342</b>	<b>1.691</b>	<b>751.033</b>



# ANHANG

# ANHANG

---

## IFRS – KONZERNANHANG

---

- 104** Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 109** Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 114** Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 122** Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
- 130** Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
- 138** Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 144** Segmentberichterstattung
- 154** Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 154** Sonstige Erläuterungen
- 160** Erklärung des Vorstands

---

## ANLAGE ZUM KONZERNANHANG

---

- 161** Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 166** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 167** Bestätigungsvermerk

---

## WEITERE INFORMATIONEN

---

- 168** Fünfjahresübersicht Bilanz
- 170** Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 171** Der Aufsichtsrat
- 171** Der Vorstand
- 172** Finanzkalender und Kontakte



# IFRS – KONZERNANHANG

zum 31. Dezember 2016

## Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend auch PATRIZIA und Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren in mittlerweile 15 Ländern Europas als Investment Manager auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, das Management, die Wertsteigerung sowie den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien über eigene regulierte Investmentplattformen sowie nicht regulierte Investmentstrukturen. Als eines der führenden Immobilieninvestmenthäuser in Europa agiert das Unternehmen europaweit gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 18,6 Mrd. EUR, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

## 1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2016 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die folgenden neuen und geänderten Standards und Interpretationen im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

Standard	Titel
Änderung IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit
Änderung IAS 1	Angabeninitiative
Änderung IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden
Änderung IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen
Änderung IAS 27	Anwendung der Equity-Methode in separaten Abschlüssen
AIP 2012–2014	Verbesserungen an den IFRS
Änderung IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme
AIP 2010–2012	Verbesserungen an den IFRS
Änderung IAS 19	Leistungen an den Arbeitnehmer

Die zum 1. Januar 2016 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, treten jedoch erst in späteren Berichtsperioden in Kraft und werden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt <sup>1</sup>	Beabsichtigte Erstanwendung
<b>Endorsed</b>			
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	01.01.2018
<b>Endorsement ausstehend</b>			
Änderung IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste	01.01.2017	01.01.2017
Änderung IAS 7	Kapitalflussrechnungen Angabeninitiative	01.01.2017	01.01.2017
Änderung IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	01.01.2018	01.01.2018
Änderung IFRS 4	Änderungen an IFRS 4 Versicherungsverträge in Bezug auf IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
Änderung IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Auf unbestimmte Zeit verschoben	
AIP 2014–2016	Verbesserungen an den IFRS	01.01.2017 / 01.01.2018	01.01.2017 / 01.01.2018
IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	01.01.2018	01.01.2018

<sup>1</sup> gegebenenfalls angepasst durch EU-Endorsement

### **IFRS 9 Finanzinstrumente**

Im Juli 2014 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 9 Finanzinstrumente.

IFRS 9 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. Der Konzern beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt, IFRS 9 erstmalig zum 1. Januar 2018 anzuwenden.

Die tatsächlichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss im Jahr 2018 sind nicht bekannt und können nicht verlässlich geschätzt werden, da sie von wirtschaftlichen Bedingungen zu diesem Zeitpunkt abhängen sowie von der Wahl der Rechnungslegungsmethoden und von Ermessensentscheidungen. Der neue Standard erfordert vom Konzern die Anpassung seiner Rechnungslegungsprozesse und internen Kontrollen im Zusammenhang mit der Darstellung von Finanzinstrumenten, wobei diese Anpassungen noch nicht abgeschlossen sind. Der Konzern hat mit einer vorläufigen Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 begonnen, kann jedoch derzeit aber noch keine abschließende Aussage treffen.

### **IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden**

Im April 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden.

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. IFRS 15 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. Bezüglich des Vermietungsgeschäfts des Konzerns werden aus dem neuen Standard keine Veränderungen erwartet, da die Vermietungsleistungen gleichmäßig über die jeweiligen Perioden erbracht und genau abgegrenzt werden. Hinsichtlich weiterer Auswirkungen auf den Konzern können noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden, da derzeit noch detaillierte Analysen durchgeführt werden.

Der Konzern beabsichtigt, IFRS 15 in seinem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 anzuwenden und dabei den retrospektiven Ansatz zu wählen. Infolgedessen wird der Konzern alle Anforderungen des IFRS 15 auf jede dargestellte Vergleichsperiode anwenden und den Konzernabschluss anpassen. Der Konzern beabsichtigt die Anwendung der praktischen Vereinfachungen für erfüllte Verträge. Das heißt, dass erfüllte Verträge, deren Beginn und Ende in derselben Vergleichsperiode lagen, sowie Verträge, die zu Beginn der frühesten dargestellten Periode erfüllt waren, nicht angepasst werden.

### **IFRS 16 Leasingverhältnisse**

Im Januar 2016 veröffentlichte das International Accounting Standards Board die endgültige Fassung des IFRS 16 Leasingverhältnisse.

IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht (right-of-use asset), das sein Recht auf die Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Ausnahmeregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse hinsichtlich geringwertiger Wirtschaftsgüter. Die Rechnungslegung beim Leasinggeber ist vergleichbar mit dem derzeitigen Standard – das heißt, dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen.

IFRS 16 ersetzt die bestehenden Leitlinien zu Leasingverhältnissen, darunter IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühzeitige Anwendung ist zulässig für Unternehmen, die IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 oder davor anwenden.

Der Konzern hat mit einer ersten Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss begonnen. Aus der derzeitigen Situation als Leasinggeber sieht der Konzern keine Auswirkungen durch den neuen Standard. Diese werden weiterhin als Operating-Lease klassifiziert. Hinsichtlich der Auswirkungen als Leasingnehmer auf den Konzern können noch keine Aussagen getroffen werden, da derzeit noch detaillierte Analysen durchgeführt werden. Hier werden folgende aktuelle Sachverhalte auf ihre Darstellung und Auswirkung geprüft.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung
- IT-Ausstattung
- Anmietverträge Büros
- Kfz

Darüber hinaus wird sich die Art der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, ändern, da IFRS 16 die linearen Aufwendungen für Operating-Lease durch einen Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (right-of-use assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis ersetzt. Der Konzern hat noch nicht entschieden, ob er die Ausnahmeregelungen in Anspruch nimmt.

#### **IAS 7 und IAS 12**

Hinsichtlich der Änderungen des IAS 7 und IAS 12 kann der Konzern noch keine Einschätzung abgeben, welche möglichen Auswirkungen die Änderungen auf seinen Konzernabschluss haben können. Bislang erwartet der Konzern keine wesentlichen Auswirkungen bzw. wird gegebenenfalls notwendige Darstellungen vorweisen.

## **2 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN**

### **2.1 Konsolidierungskreis**

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

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

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

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

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

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

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

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübende Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübenden Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

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

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 93 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Die PATRIZIA hat zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

## **2.1.1 Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen**

### **2.1.1.1 Unternehmenserwerbe und -gründungen**

Zum 1. Januar 2016 erfolgte der Erwerb des Gebäudeensembles „Stuttgart Südtor“ indirekt durch den Erwerb von 94,9% der Anteile an der TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, die zum 19. Januar 2016 in die PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG umfirmiert wurde.

Der Erwerb der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG wurde im 1. Quartal 2016 als Erwerb von Vermögensgegenständen abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie im Fokus der Transaktion. Der Kaufpreis für die Gesellschaft war auf die einzelnen identifizierten Vermögenswerte und Schulden

zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt worden. Im vorliegenden Konzernabschluss hat die Gesellschaft den Konsolidierungskreis bereits wieder verlassen. Die Entkonsolidierung erfolgte im Zusammenhang mit der erfolgreichen Ausplatzierung der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (siehe auch Unternehmensveräußerungen).

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditist und die CB Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin haben am 4. Februar 2016 mit einem Kapitalanteil von 10.000 EUR die PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG gegründet. Der Zweck dieser Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festen Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittelbare Investition in Immobilienobjekte an verschiedenen Standorten, die langfristig vermietet und zum Ende der Fondslaufzeit veräußert werden sollen. Im vorliegenden Konzernabschluss hat die Gesellschaft den Konsolidierungskreis bereits wieder verlassen.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditist und die CB Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin haben gemäß notariellem Vertrag vom 23. September 2015 die inzwischen als PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. KG firmierende Gesellschaft gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000 EUR. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung und Erhaltung von eigenen Vermögenswerten, soweit dazu keine besondere Genehmigung erforderlich ist, insbesondere Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen. Bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung im Juli 2016 wurden die Anteile an der – bis dato als für den Konzernabschluss sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung eingestuft – Gesellschaft unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat im Berichtsjahr vier weitere geschlossene Investment-Kommanditgesellschaften gegründet.

Der Zweck dieser Gesellschaften ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaften nach einer festen Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Gesellschaften ist die mittelbare Investition in Immobilienobjekte an verschiedenen Standorten, die langfristig vermietet und zum Ende der Fondslaufzeit veräußert werden sollen.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörigen Gesellschaften PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à.r.l. und PATRIZIA Investment Management S.C.S. haben mit notariellem Vertrag vom 5. Mai 2016 die PATRIZIA Trocoll House GP Limited gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100 GBP. Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin für die PATRIZIA Trocoll House LP.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörigen Gesellschaften PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à.r.l. und PATRIZIA Investment Management S.C.S. haben mit notariellem Vertrag vom 26. Mai 2016 die PATRIZIA Trocoll House LP gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 99 GBP. Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

Im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung wurden die Anteile der Trocoll House No. 1 S.à.r.l. zu 100% in die PATRIZIA Trocoll House LP eingebracht.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige Gesellschaft PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à.r.l. hat mit notariellem Vertrag vom 23. September 2016 die Edgbaston S.à.r.l. gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12.500 GBP. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und das Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften. Weiter kann diese Gesellschaft ebenfalls Immobilien kaufen, betreiben, verwalten und verkaufen.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige Gesellschaft PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à.r.l. hat mit notariellem Vertrag vom 16. Dezember 2016 die PATRIZIA GQ Limited gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 GBP. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und das Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige Gesellschaft PATRIZIA Harald Fund Investment 1 S.à.r.l. hat im Zusammenhang mit dem Verkauf von Harald mit Vertrag vom 8. Juli 2016 100% der Anteile der inzwischen als PATRIZIA Harald Fund Investment AB firmierende Gesellschaft erworben. Das Stammkapital der erworbenen Gesellschaft beträgt 50.000 SEK. Zweck der Gesellschaft ist das Halten und Verwalten von Anteilen an Immobilieninvestmentgesellschaften. Im vorliegenden Konzernabschluss hat die Gesellschaft den Konsolidierungskreis bereits wieder verlassen.

#### 2.1.1.2 Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Rahmen des Verkaufs des Harald Portfolios mit Wirkung zum 1. Januar 2016 die von ihr mittelbar gehaltenen Anteile an nachfolgenden Gesellschaften veräußert:

#### GESELLSCHAFTEN

Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH

Draaipunt Holding B.V.

Promontoria Holding V B.V.

Promontoria Holding X B.V.

Zum 1. Januar 2016 entstand aus der Veräußerung ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 193.466 TEUR. Dieser Ertrag errechnet sich wie folgt:

in TEUR	<b>01.01.2016</b>
Erhaltene Kaufpreiszahlung	400.427
Im Konzern verbliebene Anteile zum Fair Value	21.263
Abgegangenes Nettovermögen	-228.224
<b>Ertrag aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen</b>	<b>193.466</b>

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ergaben sich vertraglich bedingte Kaufpreisanpassungen in Höhe von 459 TEUR. Weiterhin kam es im Rahmen der Veräußerung zum 14. Dezember 2016 zu einer Anpassung der im Konzern verbleibenden Anteile aus der Gesellschaftsveräußerung vom 1. Januar 2016 um -232 TEUR. Der Ertrag aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen vom 1. Januar 2016 wurde entsprechend angepasst.

Weiterhin wurden zum 14. Dezember 2016 von der PATRIZIA Immobilien AG alle am Harald Portfolio mittelbar gehaltene Anteile an nachfolgenden Gesellschaften veräußert:

---

#### GESELLSCHAFTEN

---

PATRIZIA Harald Verwaltungs S.à.r.l.  
 PATRIZIA Harald Fund Investment 1 S.à.r.l.  
 PATRIZIA Harald Investment AB  
 Boligutleie Holding III AS  
 Hyresfastigheter Holding III Gul AB  
 Hyresbostäder i Sverige III Gul AB  
 Hyresbostäder i Bayern Gul AB  
 Hyresbostäder i West Deutschland AB  
 Hyresbostäder i Rheinmain Gul AB  
 Hyresbostäder i Zeven Gul AB  
 Hyresbostäder i Södra Tyskland i Gul AB  
 Hyresbostäder i Köln Senior Residential AB  
 Hyresbostäder i Södra Tyskland Celle & Bielefeld Verwaltung GmbH  
 Hyresbostäder i Södra Tyskland Verwaltungs GmbH  
 Hyresbostäder i Södra Tyskland Celle und Bielefeld GmbH & Co. KG  
 Hyresbostäder i Södra Tyskland GmbH & Co. KG  
 Hyresbostäder i Puchheim Gul AB  
 Hyresbostäder i Norra Tyskland i Gul AB  
 Hyresbostäder Norra Tyskland Verwaltung GmbH  
 Hyresbostäder Norra Tyskland GmbH & Co. KG  
 Hyresbostäder i Tyskland i Gul AB  
 Markarydsbostäder Syd AB  
 Alpina Grundbesitz GmbH Puchheim 1  
 Hyresbostäder i Bad Kissingen Gul AB (dormand)

Daraus entstand zum 14. Dezember 2016 ein Veräußerungsverlust aus der Entkonsolidierung in Höhe von –3.923 TEUR. Dieser Verlust errechnet sich wie folgt:

---

in TEUR	14.12.2016
Erhaltene Kaufpreiszahlung	309.084
Abgegangenes Nettovermögen	–313.007
<b>Verlust aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen</b>	<b>–3.923</b>

Das Entkonsolidierungsergebnis aus dem Harald Portfolio lässt sich insgesamt wie folgt zusammenfassen:

in TEUR	2016
Entkonsolidierung zum 01.01.2016 (wie per Q1 / 2016 berichtet)	193.239
Vertraglich bedingte Kaufpreisanpassungen	459
Anpassung der verbleibenden Anteile	-232
Entkonsolidierung zum 14.12.2016	-3.923
<b>Ertrag aus Entkonsolidierung Harald</b>	<b>189.543</b>

Darüber hinaus haben die zwei nachfolgenden Gesellschaften den Konzernkreis verlassen, da kein aktiver Geschäftsbetrieb mehr vorlag:

- PATRIZIA Asset Management Ltd.
- PATRIZIA Capital Partners Ltd.

Hieraus entstand ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 99 TEUR.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat in 2015 ihre am Markt angebotene Produktenpalette um regulierte geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile, sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 5.088 TEUR den Konsolidierungskreis der PATRIZIA in 2016 wieder verlassen.

#### GESELLSCHAFTEN

in TEUR	
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	98
PATRIZIA GrundInvest Essen House of Elements GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	45
PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	1.358
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	177
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG i. V. m.	
PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG	3.410
<b>Gesamt</b>	<b>5.088</b>

## 2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilerwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches. Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren

Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus

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

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

## 2.3 Einbeziehung gemeinschaftlicher und assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode

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

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

## 2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

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

## 2.5 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

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

### 3 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

#### 3.1 Geschäfts- und Firmenwert

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

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

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

#### 3.2 Fondsverwalterverträge

Fondsverwalterverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernommen wurden sind sowie solche, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PATRIZIA UK Ltd. erworben wurden, werden gesondert erfasst und im Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (18 bis 24 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Vorhinein nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

### 3.3 Software

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

### 3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10% der Mietfläche. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verwendung, die der höchsten und besten Verwendung entspricht. Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13 und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2016 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Entry Prices im Sinne des IFRS 13; demnach ist in diesem Fall kein Abzug von erwerberseitigen Transaktionskosten erforderlich.

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 5.802 m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.425 EUR je m<sup>2</sup> zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 532 TEUR wider).

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

### 3.5 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

### 3.6 Wertminderung von Vermögenswerten

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

### 3.7 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

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

Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen bzw. vermindern den Beteiligungsbuchwert des assoziierten Unternehmens. Entsprechen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines assoziierten Unternehmens dem Wert des Anteils an diesem Unternehmen oder übersteigen diesen, werden keine weiteren Verlustanteile erfasst. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

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

### 3.8 Beteiligungen

Beteiligungen werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte eingestuft. Diese werden zu Anschaffungskosten bewertet, da sich ein Fair Value aufgrund eines fehlenden aktiven Marktes nur durch konkrete Verkaufsverhandlungen bestimmen ließe. Eine Veräußerungsabsicht besteht für diese Instrumente derzeit nicht. Der Konzern ermittelt zu jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung vorliegt.

### 3.9 Vorräte

In der Position „Vorräte“ werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

### 3.10 Finanzielle Vermögenswerte

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

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

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

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

In der Kategorie „**zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte**“ werden Beteiligungen eingestuft, die mit Halteabsicht eingegangen wurden (vergleiche Punkt 3.8). Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt. Bei als zur Veräußerung gehaltenen eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein „signifikanter“ oder „anhaltender“ Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen.

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

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

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

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

### 3.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

### 3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

### 3.13 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

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

### 3.14 Derivative Finanzinstrumente

Im Zuge der Veräußerung von Objektgesellschaften und Objekten des Harald Portfolios wurden gleichzeitig alle Hypothekendarlehen und die damit verbundenen Zinssicherungen abgelöst. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 bestanden im PATRIZIA Konzern keine derivativen Finanzinstrumente mehr.

### 3.15 Pensionsverpflichtungen

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

### 3.16 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dass ein entsprechender Ressourcenabfluss wahrscheinlich und die Höhe dieses Ressourcenabflusses verlässlich schätzbar ist. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

### 3.17 Steuern

#### Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

### Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

### 3.18 Fremdkapitalkosten

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

### 3.19 Leasingverhältnisse

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

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

### 3.20 Ertragsrealisierung

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

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

### 3.21 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

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

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

## 4 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

### 4.1 Langfristiges Vermögen

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

#### 4.1.1 Geschäfts- und Firmenwert

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

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstromprognosen aus vom Vorstand bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von zwei Jahren und einem Abzinsungssatz von 6,60% p. a. (Vorjahr: 5,91% p. a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem zweiten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 1% p. a. (Vorjahr: 1% p. a.) extrapoliert. PATRIZIA ist der Ansicht, dass keine denkbare Veränderung der Grundannahmen, auf denen die Bestimmung des erzielbaren Betrags basiert, dazu führen würde, dass der kumulierte Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit deren kumulierten erzielbaren Betrag übersteigt.

#### 4.1.2 Fondsverwalterverträge

in TEUR	2016			2015		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>48.468</b>	<b>-11.051</b>	<b>37.417</b>	<b>48.462</b>	<b>-9.055</b>	<b>39.407</b>
Zugänge	0	-1.993	-1.993	0	-1.996	-1.996
Abgänge	-733	733	0	0	0	0
Währungsänderung	-8	0	-8	6	0	6
<b>Stand 31.12.</b>	<b>47.727</b>	<b>-12.311</b>	<b>35.416</b>	<b>48.468</b>	<b>-11.051</b>	<b>37.417</b>

Im Rahmen der Kaufpreisallokationen der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA UK Ltd. waren stille Reserven auf die Fondsverwalterverträge aufgedeckt worden. Diese werden planmäßig mit 1.993 TEUR p. a. abgeschrieben. Der wesentliche Teil entfällt mit 35.386 TEUR auf die Fondsverwalterverträge der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

#### 4.1.3 Software

in TEUR	2016			2015		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>19.236</b>	<b>-10.011</b>	<b>9.225</b>	<b>17.265</b>	<b>-6.470</b>	<b>10.795</b>
Zugänge	4.597	-3.050	1.547	1.971	-3.541	-1.570
Abgänge	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>23.833</b>	<b>-13.061</b>	<b>10.772</b>	<b>19.236</b>	<b>-10.011</b>	<b>9.225</b>

#### 4.1.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	2016	2015
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
<b>Stand 01.01.</b>	<b>20.802</b>	<b>78.507</b>
Zugang Vermögenswerte <sup>1</sup>	319	1.395
Abgang Vermögenswerte	-9.326	-59.562
Positive Marktwertänderungen	1.171	1.471
Negative Marktwertänderungen	-740	-1.009
<b>Stand 31.12.</b>	<b>12.226</b>	<b>20.802</b>

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich ausschließlich um nachträgliche Anschaffungskosten

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt fünf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Hamburg, Berlin und München veräußert.

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2016 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 2.177 EUR (Vorjahr: 2.080 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Multiplikator von 25 (Vorjahr: 21), bezogen auf die Sollmiete. Die Veränderung dieser Durchschnittswerte ergibt sich durch den weiteren Abverkauf des Portfolios.

Zum 31. Dezember 2016 bestanden keine Kreditverträge mehr, für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verpfändet wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich in der Berichtsperiode Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 806 TEUR (Vorjahr: 3.217 TEUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 1.139 TEUR (Vorjahr: 3.043 TEUR).

## 4.1.5 Betriebs- und Geschäftsausstattung

in TEUR	2016			2015		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>11.670</b>	<b>-6.655</b>	<b>5.015</b>	<b>11.221</b>	<b>-6.745</b>	<b>4.476</b>
Zugänge	1.003	-1.090	-87	2.649	-1.521	1.128
Abgänge	-946	478	-468	-2.200	1.660	-540
Währungsänderung	0	0	0	0	-49	-49
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.727</b>	<b>-7.267</b>	<b>4.460</b>	<b>11.670</b>	<b>-6.655</b>	<b>5.015</b>

## 4.1.6 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

in TEUR	2016			2015		
	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>79.676</b>	<b>8.503</b>	<b>88.179</b>	<b>64.226</b>	<b>4.271</b>	<b>68.497</b>
Zugänge	2.020	7.651	9.671	15.450	4.232	19.682
Abgänge	-6.565	-5.362	-11.927	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>75.131</b>	<b>10.792</b>	<b>85.923</b>	<b>79.676</b>	<b>8.503</b>	<b>88.179</b>

Die Position „Beteiligungen an assoziierten Unternehmen“ beinhaltet die Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg.

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

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

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

in TEUR	2016	2015
Kurzfristige Vermögenswerte	1.878.446	1.889.881
Langfristige Vermögenswerte	7.352	9.609
Kurzfristige Schulden	137.123	117.691
Langfristige Schulden	893.630	910.133
Umsatzerlöse	167.872	145.718
Jahresergebnis	76.455	48.438
Sonstiges Ergebnis	0	25
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>76.455</b>	<b>48.463</b>

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 7.651 TEUR (Vorjahr: 4.232 TEUR).

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

in TEUR	2016	2015
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	852.386	870.847 <sup>1</sup>
Beteiligungsquote des Konzerns	10,1%	10,1%
Geschäfts- und Firmenwert	0	0
Sonstige Anpassungen	-168	223
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS</b>	<b>85.923</b>	<b>88.179</b>

<sup>1</sup> Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ist um die Minderheitenanteile bereinigt

Die sonstigen Anpassungen enthalten Erträge aus Beteiligungen an Gesellschaften, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach dem assoziierten Unternehmen zuzurechnen sind, sowie die zu berücksichtigenden Zwischenergebnisse.

In der Berichtsperiode hat eine Ausschüttung aus dem WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 5.362 TEUR stattgefunden.

## 4.1.7 Beteiligungen

in TEUR	2016			2015		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>81.406</b>	<b>0</b>	<b>81.406</b>	<b>96.555</b>	<b>0</b>	<b>96.555</b>
Zugänge	23.325	0	23.325	210	0	210
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	13	0	13
Abgänge	-145	0	-145	-16.401	0	-16.401
Währungsänderung	-2.553	0	-2.553	1.029	0	1.029
<b>Stand 31.12.</b>	<b>102.033</b>	<b>0</b>	<b>102.033</b>	<b>81.406</b>	<b>0</b>	<b>81.406</b>

Die Position Beteiligungen beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25 % (31. Dezember 2015: 6,25 %)
- sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3 % (31. Dezember 2015: 28,3 %)
- Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30 % (31. Dezember 2015: 30 %)
- PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10 % (31. Dezember 2015: 10 %)
- Plymouth Sound Holdings LP 10 % (31. Dezember 2015: 10 %)
- Winnersh Holdings LP 5,0 % (31. Dezember 2015: 5,0 %)
- Seneca Holdco S.à.r.l. 5,1 % (31. Dezember 2015: 5,1 %)
- GBW GmbH 5,1 % (31. Dezember 2015: 5,1 %)
- Aviemore Topco 10 % (31. Dezember 2015: 10 %)
- Citruz Holdings LP 10 % (31. Dezember 2015: 10 %)
- Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH 6,0 % (31. Dezember 2015: 94,9 %)
- Draaipunt Holding B.V. 5,1 % (31. Dezember 2015: 100 %)
- Promontoria Holding V B.V. 5,1 % (31. Dezember 2015: 100 %)
- Promontoria Holding X B.V. 5,1 % (31. Dezember 2015: 100 %)

Die Position Beteiligungen ist nebst Währungseffekten im Wesentlichen durch folgende Zugänge beeinflusst:

Im Rahmen der Veräußerungen der Gesellschaften Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH, Draaipunt Holding B.V., Promontoria Holding V B.V. und Promontoria Holding X B.V. wurde die Mehrheit der Anteile veräußert, sodass die hieraus beim Konzern verbleibenden Anteile mit 21.263 TEUR unter den Beteiligungen ausgewiesen werden.

Ferner wurde die Beteiligung an der sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG um 1.838 TEUR erhöht.

#### 4.1.8 Ausleihungen

in TEUR	2016			2015		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>5.498</b>	<b>0</b>	<b>5.498</b>	<b>5.281</b>	<b>0</b>	<b>5.281</b>
Zugänge	2.741	0	2.741	0	0	0
Abgänge	-380	0	-380	-82	0	0
Währungsänderung	-844	0	-844	299	0	299
<b>Stand 31.12.</b>	<b>7.015</b>	<b>0</b>	<b>7.015</b>	<b>5.498</b>	<b>0</b>	<b>5.498</b>

Die Ausleihungen stehen im Zusammenhang mit den unter „Beteiligungen“ aufgeführten Investments Winnersh, Plymouth und Avimore.

#### 4.2 Steueransprüche

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 35 TEUR (Vorjahr: 78 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 11.941 TEUR (Vorjahr: 8.280 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus der Kapitalertragsteuer bilanziert.

#### 4.3 Vorräte

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

Nach dem vollständigen Abgang der Objekte des Harald Portfolios setzen sich die Vorräte wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	169.538	1.057.942
davon Harald	0	833.772
Immobilien in der Entwicklungsphase	13.393	0
<b>Gesamt</b>	<b>182.931</b>	<b>1.057.942</b>

Unter der Position „Immobilien in der Entwicklungsphase“ ist das Objekt Trocoll House ausgewiesen, das in der Berichtsperiode durch eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG im Großraum London erworben wurde.

In der Berichtsperiode wurden keine direkt zurechenbaren Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr: 175 TEUR).

Gemäß bestehender Kreditverträge wurden zu marktüblichen Konditionen Vorräte in Höhe von 41.760 TEUR (Vorjahr: 994.531 TEUR) verpfändet. Hierbei handelt es sich um ein Hypothekendarlehen zur Finanzierung eines Objekts, das in einem vorübergehend bis zur Ausplatzierung der Anteile im Konzernkreis einbezogenen Investmentvermögen gehalten wird.

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 13.977 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

#### 4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>57.006</b>	<b>60.850</b>
Forderungen aus Dienstleistungen	40.162	27.249
Forderungen aus Immobilienverkäufen	13.460	30.286
Um Wertberichtigungen gekürzte Mietforderungen	405	1.072
Sonstige	2.979	2.243
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>42.305</b>	<b>70.321</b>
<b>Gesamt</b>	<b>99.311</b>	<b>131.171</b>

Im Wesentlichen resultiert der Anstieg der Forderungen aus Dienstleistungen aus Ankaufs- und leistungsabhängigen Gebühren.

Die Mietforderungen ergeben sich zum Stichtag wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Nominalforderungen Miete und Mietnebenkosten	2.775	6.088
Wertberichtigungen	-2.370	-5.016
Um Wertberichtigungen gekürzte Mietforderungen	405	1.072

Diesen Mietforderungen stehen Mietkautionen in Höhe von 313 TEUR (Vorjahr: 1.183 TEUR) gegenüber.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
<b>Stand 01.01.</b>	<b>5.016</b>	<b>2.798</b>
Veränderung im Konsolidierungskreis	-1.356	2.279
Zugänge	526	1.681
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-1.260	-795
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-556	-947
<b>Stand 31.12.<sup>1</sup></b>	<b>2.370</b>	<b>5.016</b>

<sup>1</sup> Von den Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2016 entfallen 0 TEUR bzw. zum 31. Dezember 2015 2.081 TEUR auf das Harald Portfolio

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
<b>Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>36.203</b>	<b>33.601</b>
Anspruch auf Eigentumsübertragung	0	16.665
Auf Notaranderkonto hinterlegte Zahlungen	0	9.659
Sonstiges	6.102	10.396
<b>Stand 31.12.</b>	<b>42.305</b>	<b>70.321</b>

Unter „Sonstiges“ sind im Wesentlichen Kauttionen, debitorische Kreditoren, Darlehensforderungen, Forderungen aus Miet-Incentives und Abgrenzungspositionen zusammengefasst.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Der Buchwert der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

#### 4.5 Bankguthaben und Kassenbestand

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

In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 6.900 TEUR (Vorjahr: 8.441 TEUR) enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

#### 5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag 83.955.887 EUR (Vorjahr: 76.323.533 EUR) 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 37.000.000,00 EUR gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016 / I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung.

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

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

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 43.333.938 Stückaktien (Vorjahr: 39.394.492), dies entspricht einem Anteil von 51,62% (Vorjahr: 51,62%), an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

#### 5.1.2 Kapitalrücklage

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinbarten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Kapitalrücklage um 7.632 TEUR (Vorjahr: 6.939 TEUR) vermindert.

#### 5.1.3 Gewinnrücklagen

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

#### 5.1.4 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Innerhalb der Berichtsperiode wurden die überwiegenden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter aus dem Harald Portfolio abgelöst bzw. sind im Rahmen der Entkonsolidierung zum 14. Dezember 2016 abgegangen.

Die übrigen Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter werden von PATRIZIA als nicht wesentlich eingestuft.

## 5.2 Latente Steuerschulden

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

### Latente Steueransprüche / latente Steuerschulden

in TEUR	31.12.2016 aktivisch	31.12.2015 passivisch	31.12.2016 aktivisch	31.12.2015 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	828	0	1.283
Vorräte	0	0	0	47.242
Derivate	0	0	644	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	0	7.226	0
Fondsverwalterverträge PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	11.421	0	12.056
Sonstige	404	1.415	186	1.309
Konsolidierung	-81	4.328	-1.043	1.363
<b>Gesamt</b>	<b>323</b>	<b>17.992</b>	<b>7.013</b>	<b>63.253</b>

Im Zuge des Verkaufs des Harald Portfolios wurden aktive latente Steuern in Höhe von 4.721 TEUR und passive latente Steuern in Höhe von 45.988 TEUR aufgelöst bzw. haben im Falle der Veräußerung als Share Deal das Unternehmen mit dem Rechtsträger verlassen.

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 514 TEUR (Vorjahr: 514 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei zehn Gesellschaften (Vorjahr: vier Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 67.617 TEUR (Vorjahr: 32.763 TEUR), auf die aufgrund nicht-vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 66.689 TEUR (Vorjahr: 48.540 TEUR).

## 5.3 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Für die nach IAS 19 erstellten Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2016 ein Rechnungszinssatz von 1,50% bis 1,66% (Vorjahr: 2,42%) und ein Rententrend von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G).

Zum 31. Dezember 2016 wurde die Pensionsrückstellung mit 648 TEUR (Vorjahr: 687 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 16 TEUR (Vorjahr: 19 TEUR) und somit auch des geringen Werts der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht-erfasste versicherungsmathematische Verluste und / oder ein nicht-erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

Im aktuellen Geschäftsjahr beträgt der Arbeitgeberzuschuss zur Rentenversicherung 3.575 TEUR (Vorjahr: 3.397 TEUR).

#### 5.4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

in TEUR 31.12.2016	2017	2018	2019–2025	2026	Gesamt
Bankdarlehen	0	32.450	0	0	32.450
Hypothekendarlehen	0	0	0	20.750	20.750
Schuldscheindarlehen	5.000	22.000	0	0	27.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.000</b>	<b>54.450</b>	<b>0</b>	<b>20.750</b>	<b>80.200</b>

in TEUR 31.12.2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gesamt
Bankdarlehen	197.541	0	0	0	0	0	197.541
davon Harald	197.541	0	0	0	0	0	197.541
Hypothekendarlehen	202.150	0	76.400	108.341	0	236.678	623.569
davon Harald	73.000	0	76.400	108.341	0	236.678	494.419
Schuldscheindarlehen	35.000	0	32.000	0	0	0	67.000
davon Harald	0	0	0	0	0	0	0
Zinsabgrenzung und Kontokorrent	718	0	0	0	0	0	718
davon Harald	252	0	0	0	0	0	252
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>435.409</b>	<b>0</b>	<b>108.400</b>	<b>108.341</b>	<b>0</b>	<b>236.678</b>	<b>888.828</b>
<b>davon Harald</b>	<b>270.793</b>	<b>0</b>	<b>76.400</b>	<b>108.341</b>	<b>0</b>	<b>236.678</b>	<b>692.212</b>

Zum 31. Dezember 2016 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 80.200 TEUR. Die Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung des Harald Portfolios wurden im Zuge des Verkaufs in 2016 vollständig zurückgeführt.

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt.

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

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

Für die Hypothekendarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Hypothekendarlehen belaufen sich auf 20.750 TEUR (Vorjahr: 623.569 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

Zum Bilanzstichtag werden im Konzernabschluss Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtbetrag von 27.000 TEUR ausgewiesen. Entsprechend den Fälligkeiten sind hiervon 22.000 TEUR (Fälligkeit 30. Juni 2018) als langfristige Schulden und 5.000 TEUR (Sondertilgung im Januar 2017) als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Bankdarlehen und Hypothekendarlehen stehen im Zusammenhang mit den temporär gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der geplanten Ausplatzierung der Anteile an den Investmentvermögen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den Konzern verlassen werden.

## 5.5 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6.866 TEUR (Vorjahr: 9.262 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des unter Punkt 9.2 näher beschriebenen Führungskräftebeteiligungsmodells.

## 5.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2016

in TEUR	01.01.2016	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	Zinseffekt	Währungsänderung	31.12.2016
Prozessrisiken	3.297	5.153	0	34	0	0	8.416
Freistellungsverpflichtungen	1.300	5.111	1.300	0	0	0	5.111
Leistungen an Arbeitnehmer	2.143	1.478	47	1.546	0	-10	2.018
Reorganisationsaufwand	0	15.674	0	3.517	-75	0	12.082
<b>Gesamt</b>	<b>6.740</b>	<b>27.416</b>	<b>1.347</b>	<b>5.097</b>	<b>-75</b>	<b>-10</b>	<b>27.627</b>

Die in den sonstigen Rückstellungen aufgeführten Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer bestehen für nicht in Anspruch genommenen Jahresurlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft und die Schwerbehindertenabgabe.

Die Reorganisationsrückstellungen wurden im Rahmen der Umsetzung eines Reorganisationsprojektes innerhalb der Berichtsperiode gebildet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Personalarückstellungen für die Zeit der Freistellung und für Abfindungen.

## 5.7 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

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

Die wesentlichen im Konzern bestehenden Verbindlichkeiten umfassen langfristige und kurzfristige Bankdarlehen, Scheindarlehen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

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

### Zinsrisiko

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

### Übersicht über das Zinsrisiko

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungen aufgenommen. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Derzeit sind 32.450 TEUR der Darlehen variabel und 47.750 TEUR fix abgeschlossen.

### Kreditrisiko

Es besteht derzeit keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten Kontrahenten-Struktur.

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

### Liquiditätsrisiko

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

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

Das Nominalvolumen der Zinsswaps belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 0 TEUR (Vorjahr: 242.000 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen 0 TEUR (Vorjahr: -3.677 TEUR).

Die folgende Tabelle zeigt die erwarteten undiskontierten Nettozahlungszuflüsse /-abflüsse aus Zinsswaps.

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
bis zu 1 Jahr	0	2.006
mehr als 1 bis 2 Jahre	0	0
mehr als 2 bis 5 Jahre	0	1.504
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>3.510</b>

Weitere Fälligkeiten zu Finanzverbindlichkeiten sind Punkt 5.4 des Konzernanhangs zu entnehmen.

### Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht seine Kapitalstruktur mithilfe der Eigenkapital- und der Netto-Eigenkapitalquote. Die Eigenkapitalquote wird durch das Verhältnis zwischen Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter) und Bilanzsumme ermittelt. Die Netto-Eigenkapitalquote wird errechnet durch die Division des Eigenkapitals (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter) und der Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich verzinsliche Darlehen und Schuldscheindarlehen, die vom Kassenbestand gedeckt sind). Die Nettofinanzschulden umfassen sämtliche Schulden, außer passiver latenter Steuern, abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen.

in TEUR	2016	2015	2015
	<b>PATRIZIA Konzern</b>	<b>PATRIZIA Konzern</b>	<b>PATRIZIA ohne den Teilkonzern Harald</b>
Verzinsliche Darlehen	53.200	821.828	129.616
Schuldscheindarlehen	27.000	67.000	67.000
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	136.520	130.167	93.298
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen	-216.720	-179.141	-79.236
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>0</b>	<b>839.854</b>	<b>210.678</b>
Bilanzsumme	993.259	1.631.831	-39,1%
Nettobilanzsumme	913.059	1.452.690	-37,1%
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter)	749.342	521.601	43,7%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>75,4 %</b>	<b>32,0 %</b>	<b>43,4 PP</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote</b>	<b>82,1 %</b>	<b>35,9 %</b>	<b>46,2 PP</b>

PP = Prozentpunkte

## 5.8 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.601	8.467
Anzahlungen	3.423	8.854
Sonstige Verbindlichkeiten	67.319	77.967
<b>Gesamt</b>	<b>75.343</b>	<b>95.288</b>

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

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Kaufpreiseingänge aus beurkundeten Objektverkäufen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verpflichtungen im Zusammenhang mit variablen Gehaltsbestandteilen	30.487	23.416
Verpflichtungen aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen	6.933	11.647
Zinsen für Schuldscheindarlehen	628	1.737
Nach dem Bilanzstichtag noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte	4.501	6.439
Verbindlichkeit gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaftern	1.456	5.303
Abgrenzungsposten	326	3.971
Kreditorische Debitoren	1.103	2.727
Verbindlichkeit aus Squeeze-out	0	8.203
Verbindlichkeit für zu leistende Erstattungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Harald-Struktur	15.020	0
Abschluss- und Prüfungskosten	824	730
Verbindlichkeit aus Erbbaurechtszahlungen	0	3.344
Verbindlichkeiten aus Personalkosten	971	397
Sonstige	5.070	10.053
<b>Gesamt</b>	<b>67.319</b>	<b>77.967</b>

## 5.9 Steuerschulden

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 739 TEUR (Vorjahr: 1.226 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK-02-Bestände, daneben mit 19.739 TEUR (Vorjahr: 17.240 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie mit 8.090 TEUR Steuern auf die Gewinne ausländischer Tochtergesellschaften. Die Körperschaftsteuer der im Inland beschränkt steuerpflichtigen luxemburgischen Tochtergesellschaften beläuft sich auf 1.332 TEUR (Vorjahr: 933 TEUR).

## 5.10 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Kredite und Forderungen	103.251	109.643
Bankguthaben und Kassenbestand	440.219	179.141
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	102.077	81.460

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

### FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	157.508	989.203
Derivative Finanzinstrumente, die zu Handelszwecken gehalten werden	0	3.677

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

### NETTOGEWINNE / -VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Kredite und Forderungen	3.044	1.213
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	33.771	151.681
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-6.176	-17.063
Derivative Finanzinstrumente, die zu Handelszwecken gehalten werden	0	3.151

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Zum Zwecke der Transparenz bezüglich der nachhaltigen Geschäftsentwicklung werden neben den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Werten auch um maßgebliche Sondereffekte bereinigte Werte berichtet. In diesen Bereinigungen sind die Effekte aus dem Verkauf der Beteiligung an der SÜDEWO in 2015 und des Harald Portfolios in 2015 und 2016 enthalten.

### 6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Ver- änderung	2016	2015	Ver- änderung
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

In den Umsätzen aus Management Services sind transaktionsbezogene Provisionserlöse, Erlöse aus Asset- und Fund-Management inklusive leistungsabhängiger Gebühren sowie Verwalterhonorare enthalten.

Weitere Ausführungen sind der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 zu entnehmen.

### 6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen.

### 6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Ver- änderung	2016	2015	Ver- änderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	4.671	5.221	-10,5%	4.671	5.221	-10,5%
Erträge aus Sachbezügen	976	1.333	-26,8%	976	1.333	-26,8%
Erträge aus der Herabsetzung der pauschalisierten Einzelwertberichtigung	510	292	74,7%	510	292	74,7%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	1.277	1.677	-23,9%	1.277	1.677	-23,9%
Versicherungsentschädigungen	68	97	-29,9%	68	97	-29,9%
Übrige	2.401	2.390	0,5%	6.750	7.569	-10,8%
<b>Gesamt</b>	<b>9.903</b>	<b>11.010</b>	<b>-10,1%</b>	<b>14.252</b>	<b>16.189</b>	<b>-12,0%</b>

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

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen (1.561 TEUR), aus einer Freistellungsverpflichtung nach Erwerb der verbleibenden Anteile an der Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH (1.300 TEUR), aus Prozesskosten / -risiken nach Abschluss eines Schiedsverfahrens (733 TEUR), aus den nachlaufenden Baukosten aus Privatisierungsobjekten (160 TEUR) und aus sonstigen Leistungen an Arbeitnehmer (92 TEUR).

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Erträge aus der Liquidierung eines nicht-konsolidierten Investments (French Office Fund) (662 TEUR) sowie die Aktivierung selbst geschaffener Software (554 TEUR) und Erträge aus Untervermietung (353 TEUR) enthalten.

### 6.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Ver- änderung	2016	2015	Ver- änderung
Renovierungs- und Baukosten	20.575	23.646	-13,0%	21.069	29.887	-29,5%
Instandhaltungskosten	772	742	4,0%	1.602	3.855	-58,4%
Nebenkosten	6.361	5.358	18,7%	11.041	18.696	-40,9%
<b>Gesamt</b>	<b>27.708</b>	<b>29.746</b>	<b>-6,9%</b>	<b>33.712</b>	<b>52.438</b>	<b>-35,7%</b>

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

## 6.5 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 14.832 TEUR (Vorjahr: 14.787 TEUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist.

## 6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016	2015
Löhne und Gehälter	90.694	83.910
davon Bewertung von Long-Term-Incentives	-2.824	4.464
davon Verkaufsprovisionen	4.212	7.012
Sozialabgaben	10.619	9.609
<b>Gesamt</b>	<b>101.313</b>	<b>93.519</b>

Dem Rückgang des Aktienkurses der PATRIZIA Immobilien AG folgend ergab sich im Berichtsjahr eine Verminderung des Personalaufwands durch Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Long-Term-Incentives in Höhe von 2.824 TEUR.

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Ver- änderung	2016	2015	Ver- änderung
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	509,0%	1.218	200	509,0%
Freistellungen- / Erstattungen	6.568	1.300	405,2%	6.568	1.300	405,2%
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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind transaktionsbezogene Leistungen in Höhe von 6.004 TEUR (Vorjahr: 5.003 TEUR) enthalten.

## 6.8 Erträge aus Beteiligungen

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 32.667 TEUR (Vorjahr: 151.681 TEUR) stammen im Wesentlichen aus den Co-Investments GBW, Seneca, Harald, Plymouth, Winnersh und Citruz (Vorjahr: GBW, SÜDEWO und Seneca) und setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Ver- änderung	2016	2015	Ver- änderung
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	13.116	-27,6%	9.490	13.116	-27,6%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	17.807	17.842	-0,2%	17.807	121.308	-85,3%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	5.370	17.257	-68,9%	5.370	17.257	-68,9%
<b>Gesamt</b>	<b>32.667</b>	<b>48.215</b>	<b>-32,2%</b>	<b>32.667</b>	<b>151.681</b>	<b>-78,5%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO

Für eine detaillierte Darstellung verweisen wir auf den Lagebericht unter Punkt 2.3.2 Ertragslage des Konzerns.

## 6.9 Reorganisationsaufwand

In der Berichtsperiode entstand der Reorganisationsaufwand im Rahmen der Umsetzung eines Reorganisationsprojektes. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten.

## 6.10 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 4.140 TEUR (Vorjahr: 5.063 TEUR).

Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie des Erwerbs der PATRIZIA UK Ltd. auf die Fondsverwaltungsverträge und Lizenzen der allokierten stillen Reserven enthalten. Die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf jährlich 1.993 TEUR (Vorjahr: 1.996 TEUR).

## 6.11 Finanzergebnis

in TEUR	2016 bereinigt <sup>1</sup>	2015 bereinigt <sup>1</sup>	Ver- änderung	2016	2015	Ver- änderung
Zinsen auf Bankeinlagen	171	165	3,6%	214	175	22,3%
Wertänderungen Derivate	0	0		0	5.410	-100,0%
Übrige Zinsen	2.511	774	224,4%	2.843	1.081	163,0%
<b>Finanzerträge</b>	<b>2.682</b>	<b>939</b>	<b>185,6%</b>	<b>3.057</b>	<b>6.666</b>	<b>-54,1%</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-1.998	-2.676	-25,3%	-2.950	-9.488	-68,9%
Aufwand für Währungssicherung	0	0		0	-1.406	-100,0%
Wertänderungen Derivate	0	0		0	-2.260	-100,0%
Übrige Finanzaufwendungen	-3.206	-4.514	-29,0%	-4.411	-10.017	-56,0%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-5.204</b>	<b>-7.190</b>	<b>-27,6%</b>	<b>-7.361</b>	<b>-23.171</b>	<b>-68,2%</b>
<b>Währungsergebnis</b>	<b>-5.644</b>	<b>1.143</b>		<b>-4.029</b>	<b>-618</b>	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.166</b>	<b>-5.108</b>	<b>59,9%</b>	<b>-8.333</b>	<b>-17.123</b>	<b>-51,3%</b>

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

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 3.044 TEUR (Vorjahr: 1.213 TEUR), die effektivzinskonform berücksichtigt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an.

Die übrigen Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen aus Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt.

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und externe Darlehen.

In 2016 betrug das Währungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung -4.029 TEUR (Vorjahr: 618 TEUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -6.532 TEUR (Vorjahr: -1.479 TEUR).

## 6.12 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2016	2015
Tatsächliche Ertragsteuern	-60.066	-22.020
Latente Steuern	2.683	5.587
<b>Gesamt</b>	<b>-57.383</b>	<b>-16.433</b>

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus den Fondsverwalterverträgen und der Zwischenergebniseliminierung.

### Steuerliche Überleitungsrechnung

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

in TEUR	2016	2015
<b>IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>313.647</b>	<b>150.895</b>
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-96.682	-46.513
Gewinnversteuerung auf Basis von Teileinkünfteverfahren	0	10.090
Steuerfreistellung von Gewinnausschüttungen	55.527	7.252
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	3.694	11.435
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	1.815	1.014
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-22.679	-10.765
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	589	5.422
Mindestbesteuerung in Schweden, Norwegen einzelner Gesellschaften des Harald Portfolios	-13.929	0
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	14.820	6.350
Periodenfremde Effekte	-1.768	-365
Sonstige	1.230	-353
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>-57.383</b>	<b>-16.433</b>

### 6.13 Ergebnis je Aktie

in TEUR	2016	2015	2016	2015
	bereinigt <sup>1</sup>	bereinigt <sup>1</sup>		
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	44.117	32.898	237.675	110.759
Anzahl ausgegebener Aktien	83.955.887	76.323.533	83.955.887	76.323.533
Gewichtete Aktienanzahl	83.955.887	83.955.887	83.955.887	83.955.887
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>0,53</b>	<b>0,39</b>	<b>2,83</b>	<b>1,32</b>

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

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (76.323.533) durch die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2016 (83.955.887) ersetzt.

## 7 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Die Eliminierung von konzerninternen Umsatzerlösen, Zwischenergebnissen und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen innerhalb der Segmente erfolgt über die Spalte „Konsolidierung“. In der Spalte „Konzern“ sind alle internen Leistungen zwischen den Segmenten Investments und Management Services einerseits und der AG andererseits innerhalb eines Landes konsolidiert. Sie stellt die externe Leistung des Konzerns in der jeweiligen Region dar. Die Herausrechnung des länderübergreifenden Leistungsaustausches erfolgt hingegen in der Zeile Konsolidierung.

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments und die Beteiligungen.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Sales), die Verwaltung von Immobilien (Property Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzern-eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus

dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für das Asset Management des Co-Investments GBW gewährt werden.

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets under Management zunehmend von Externen abgerufen.

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBTs (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und realisierte Wechselkurseffekte werden hinzuaddiert.

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

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

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

01.01.–31.12.2016

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	543.286				543.286
Mieterlöse	13.310	8		-82	13.236
Erlöse aus Management Services		161.237		-22.416	138.821
Sonstiges	1.540	1.511		-114	2.936
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>558.136</b>	<b>162.756</b>		<b>-22.612</b>	<b>698.280</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	86.513				86.513
Mieterlöse	5.272				5.272
Erlöse aus Management Services		53.062		-1.754	51.308
Sonstiges	4.830	496		-28	5.298
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>96.615</b>	<b>53.558</b>		<b>-1.782</b>	<b>148.391</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>			<b>23.595</b>		<b>23.595</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>-29.138</b>		<b>-23.249</b>	<b>-52.387</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	629.799				629.799
Mieterlöse	18.582	8	1	-82	18.509
Erlöse aus Management Services		185.204	23.026	-46.970	161.261
Sonstiges	6.370	1.963	567	-590	8.309
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>654.751</b>	<b>187.175</b>	<b>23.595</b>	<b>-47.642</b>	<b>817.879</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	324.714	169.974		-22.613	472.076
Ausland <sup>1</sup>	26.853	55.748		-1.782	80.819
Corporate			26.437		26.437
Konsolidierung		-29.562		-23.384	-52.946
<b>Konzern</b>	<b>351.567</b>	<b>196.159</b>	<b>26.437</b>	<b>-47.779</b>	<b>526.385</b>

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

<sup>2</sup> 283,2 Mio. EUR ohne Steuern und Minderheitsanteile, die auf Harald entfallen

<sup>3</sup> 211 Mio. EUR ohne auf Harald entfallene Steuern von 43,2 Mio. EUR und Minderheitsanteile von 18,3 Mio. EUR

01.01.–31.12.2016

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-25.440	-25.682		345	-50.776
Ausland <sup>1</sup>	-8.622	-21.821		29	-30.414
Corporate					
Konsolidierung		29.095		3.551	32.646
<b>Konzern</b>	<b>-34.062</b>	<b>-18.407</b>		<b>3.925</b>	<b>-48.544</b>
<b>Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>					
Deutschland	431				431
<b>Konzern</b>	<b>431</b>				<b>431</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland		-57.912			-57.912
Ausland <sup>1</sup>		-20.365			-20.365
Corporate			-23.035		-23.035
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-78.277</b>	<b>-23.035</b>		<b>-101.313</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Deutschland	-37.071	-37.857		23.092	-51.835
Ausland <sup>1</sup>	-3.478	-10.309		1.752	-12.035
Corporate			-25.104		-25.104
Konsolidierung		467		19.750	20.216
<b>Konzern</b>	<b>-40.549</b>	<b>-47.698</b>	<b>-25.104</b>	<b>44.595</b>	<b>-68.757</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	7.008	27.302			34.310
Ausland <sup>1</sup>	6.008				6.008
Corporate					
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>13.015</b>	<b>27.302</b>			<b>40.318</b>
<b>Reorganisationsaufwand</b>					
Deutschland		-14.628			-14.628
Ausland <sup>1</sup>		-1.624			-1.624
Corporate			-4.155		-4.155
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-16.251</b>	<b>-4.155</b>		<b>-20.406</b>

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

<sup>2</sup> 283,2 Mio. EUR ohne Steuern und Minderheitsanteile, die auf Harald entfallen

<sup>3</sup> 211 Mio. EUR ohne auf Harald entfallene Steuern von 43,2 Mio. EUR und Minderheitsanteile von 18,3 Mio. EUR

01.01.–31.12.2016

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland	-6	-2.001			-2.008
Ausland <sup>1</sup>		-169			-169
Corporate			-3.957		-3.957
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>-6</b>	<b>-2.170</b>	<b>-3.957</b>		<b>-6.134</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	6.899	-677			6.222
Ausland <sup>1</sup>	3.047	332			3.378
Corporate			-13.988		-13.988
Konsolidierung				84	84
<b>Konzern</b>	<b>9.945</b>	<b>-345</b>	<b>-13.988</b>	<b>84</b>	<b>-4.304</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	1.615	-83			1.532
Ausland <sup>1</sup>	-3.908	-34			-3.941
Corporate			-1.620		-1.620
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>-2.293</b>	<b>-117</b>	<b>-1.620</b>		<b>-4.029</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	278.150	58.437		825	337.412
Ausland <sup>1</sup>	19.899	1.759			21.658
Corporate			-45.422		-45.422
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>298.049</b>	<b>60.195</b>	<b>-45.422</b>	<b>825</b>	<b>313.647</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>1.826</b>	<b>18.365</b>	<b>4.155</b>		<b>24.345</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-297	-18.365	-4.155		-22.816
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	431				431
Abschreibung Fondsverträge		-1.968			-1.968
Reorganisationsaufwand		-16.251	-4.155		-20.406
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-728	-145			-873
Realisierter Fair Value	1.529				1.529

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

<sup>2</sup> 283,2 Mio. EUR ohne Steuern und Minderheitsanteile, die auf Harald entfallen

<sup>3</sup> 211 Mio. EUR ohne auf Harald entfallene Steuern von 43,2 Mio. EUR und Minderheitsanteile von 18,3 Mio. EUR

01.01.–31.12.2016

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>1.681</b>	<b>-23</b>			<b>1.658</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.681	23			-1.658
Abschreibung Fondsverträge					
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.681	23			-1.658
<b>Corporate</b>			<b>5.008</b>		<b>5.008</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			-5.008		-5.008
Nicht-realisierte Währungsänderungen			-5.008		-5.008
<b>Konzern</b>	<b>3.506</b>	<b>18.342</b>	<b>9.163</b>		<b>31.011</b>
<b>Operatives Ergebnis<sup>2</sup></b>					
Deutschland <sup>3</sup>	279.975	76.802	4.155	825	361.756
Ausland <sup>1</sup>	21.580	1.736			23.316
Corporate			-40.414		-40.414
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>301.555</b>	<b>78.537</b>	<b>-36.259</b>	<b>825</b>	<b>344.658</b>

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

<sup>2</sup> 283,2 Mio. EUR ohne Steuern und Minderheitsanteile, die auf Harald entfallen

<sup>3</sup> 211 Mio. EUR ohne auf Harald entfallene Steuern von 43,2 Mio. EUR und Minderheitsanteile von 18,3 Mio. EUR

01.01.–31.12.2015

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	148.320	0	0	0	148.320
Mieterlöse	40.756	0	0	-176	40.580
Erlöse aus Management Services	0	113.652	0	-4.919	108.733
Sonstiges	15.100	4.343	0	-106	19.336
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>204.175</b>	<b>117.994</b>	<b>0</b>	<b>-5.201</b>	<b>316.968</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	40.660	0	0	0	40.660
Mieterlöse	2.179	0	0	0	2.179
Erlöse aus Management Services	0	51.380	0	-354	51.026
Sonstiges	655	226	0	0	880
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>43.494</b>	<b>51.606</b>	<b>0</b>	<b>-354</b>	<b>94.746</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>	<b>0</b>	<b>24.000</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>-24.741</b>	<b>0</b>	<b>-26.115</b>	<b>-50.856</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	188.979	0	0	0	188.979
Mieterlöse	42.935	0	1	-176	42.761
Erlöse aus Management Services	0	140.355	22.703	-28.799	134.259
Sonstiges	15.754	4.504	1.295	-2.694	18.858
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>247.669</b>	<b>144.859</b>	<b>24.000</b>	<b>-31.670</b>	<b>384.858</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	87.305	120.969	0	-5.201	203.073
Ausland <sup>1</sup>	20.891	55.784	0	-1.306	75.368
Corporate	0	0	25.981	0	25.981
Konsolidierung	-1.029	-24.766	0	-29.208	-55.003
<b>Konzern</b>	<b>107.166</b>	<b>151.987</b>	<b>25.981</b>	<b>-35.716</b>	<b>249.419</b>

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

01.01.–31.12.2015

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-52.337	-22.325	0	494	-74.168
Ausland <sup>1</sup>	-593	-20.555	0	0	-21.148
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	24.643	0	3.448	28.091
<b>Konzern</b>	<b>-52.930</b>	<b>-18.237</b>	<b>0</b>	<b>3.942</b>	<b>-67.225</b>
<b>Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>					
Deutschland	462	0	0	0	462
<b>Konzern</b>	<b>462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>462</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland	0	-50.515	0	0	-50.515
Ausland <sup>1</sup>	0	-15.610	0	0	-15.610
Corporate	0	0	-27.797	0	-27.797
Konsolidierung	0	63	0	340	403
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>-66.062</b>	<b>-27.797</b>	<b>340</b>	<b>-93.519</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Deutschland	-21.529	-42.139	0	5.418	-58.250
Ausland <sup>1</sup>	-3.368	-7.575	0	1.306	-9.637
Corporate	0	0	-25.379	0	-25.379
Konsolidierung	980	60	0	22.254	23.294
<b>Konzern</b>	<b>-23.917</b>	<b>-49.655</b>	<b>-25.379</b>	<b>28.979</b>	<b>-69.973</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	18.950	134.403	0	0	153.353
Ausland <sup>1</sup>	2.560	0	0	0	2.560
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>21.510</b>	<b>134.403</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155.913</b>

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

01.01.–31.12.2015

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland	-3.149	-2.024	0	0	-5.174
Ausland <sup>1</sup>	-50	-120	0	0	-170
Corporate	0	0	-4.895	0	-4.895
Konsolidierung	50	0	0	3.130	3.180
<b>Konzern</b>	<b>-3.149</b>	<b>-2.144</b>	<b>-4.895</b>	<b>3.130</b>	<b>-7.059</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	-16.272	686	0	0	-15.586
Ausland <sup>1</sup>	3	-31	0	0	-28
Corporate	0	0	-891	0	-891
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-16.269</b>	<b>655</b>	<b>-891</b>	<b>0</b>	<b>-16.505</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	-2.061	97	0	0	-1.964
Ausland <sup>1</sup>	-167	120	0	0	-47
Corporate	0	0	1.393	0	1.393
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-2.227</b>	<b>217</b>	<b>1.393</b>	<b>0</b>	<b>-618</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	11.368	139.151	0	712	151.230
Ausland <sup>1</sup>	19.277	12.012	0	0	31.288
Corporate	0	0	-31.588	0	-31.588
Konsolidierung	0	0	0	-36	-36
<b>Konzern</b>	<b>30.644</b>	<b>151.163</b>	<b>-31.588</b>	<b>676</b>	<b>150.895</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>2.408</b>	<b>1.968</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>4.921</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	3.350	-1.968	545	0	1.927
Marktbewertungserträge Derivate	5.060	0	0	0	5.060
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-2.171	0	0	0	-2.171
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968	0	0	-1.968
Nicht-realisierte Währungsänderungen			545		545
Realisierter Fair Value	5.758	0	0	0	5.758

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

01.01.–31.12.2015

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	<b>Konzern</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	0	0	0	0	0
Abschreibung Fondsverträge	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>2.408</b>	<b>1.968</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>4.921</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>					
Deutschland	13.775	141.119	545	712	156.151
Ausland <sup>1</sup>	19.277	12.012	0	0	31.288
Corporate	0	0	-31.588	0	-31.588
Konsolidierung	0	0	0	-36	-36
<b>Konzern</b>	<b>33.052</b>	<b>153.131</b>	<b>-31.043</b>	<b>676</b>	<b>155.816</b>

<sup>1</sup> Frankreich & Belgien, Großbritannien & Irland, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## 8 ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr keine Bardividende ausgeschüttet.

## 9 SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

### 9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2016 wurden insgesamt 70,9 TEUR (Vorjahr: 57,9 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

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

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

## 9.2 Führungskräftebeteiligungsmodell

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

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsprogramms der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und Mitgliedern der First Line (kurz FL) grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die First Line besteht aus Direct Reports des Vorstands und den Managing Directors Deutschland.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere das Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente, der unrealisierten Währungsergebnisse und des Reorganisationsaufwands sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind, und unter Berücksichtigung realisierter Fair-Value-Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als operatives Ergebnis veröffentlicht. Des Weiteren sind Zielkriterien die Eigenkapitalverzinsung des Konzerns sowie die Entwicklung des Aktienkurses in Relation zu Vergleichsindizes.

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

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

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von zwei Dritteln des oben erläuterten Konzernergebnisses nach Plan verlieren die Vorstände und die Mitglieder der First Line den gesamten variablen Vergütungsanteil.

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

Innerhalb dieser Sperrfrist ist die Cash-Zusage an Zuteilungsbedingungen gebunden. Diese regeln die Konsequenzen auf die Zuteilung des Long-Term-Incentives an den jeweiligen Vorstand oder das Mitglied der FL bei Ausscheiden aus dem Konzern.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 2.184 TEUR (Vorjahr: 2.280 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer Zielerreichung von 150% (Vorjahr: 140%). Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses der Fall sein wird. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA-Aktie 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2016 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 15,251 EUR. Für 2016 ermitteln sich somit 143.212 Aktien. In der Berichtsperiode überstieg der sich durch die Aktienkursentwicklung ergebende Ertrag in Höhe von 2.824 TEUR die Zuführung zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.184 TEUR und die Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von 95 TEUR um insgesamt 735 TEUR. Im Vorjahr beliefen sich der Aufwand aus der Aktienkursentwicklung in Höhe von 4.464 TEUR, die Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von 2.678 TEUR und die Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode in Höhe von 167 TEUR auf insgesamt 6.975 TEUR.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

in TEUR	Anzahl Performing Share Units 2016	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2016	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2015	Ausgezahlt
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2016 <sup>1</sup>	143.212	2.184	0	0	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2015	84.543	1.289	88.277	2.242	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2014	120.711	1.841	120.711	3.065	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2013	68.378	1.043	205.500	5.218	3.482
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2012	0	0	57.248	1.454	1.454
<b>Gesamt</b>	<b>416.844</b>	<b>6.357</b>	<b>471.736</b>	<b>11.979</b>	<b>4.936</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 150% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2016

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

#### PERFORMING SHARE UNITS

in TEUR	01.01.–31.12.2016	01.01.–31.12.2015
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	471.736	613.412
Gewährt in der Berichtsperiode	143.212	105.467
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-3.734	-12.746
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-194.370	-234.397
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>416.844</b>	<b>471.736</b>

### 9.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

PATRIZIA unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

#### **Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und von Vorstandsmitgliedern nahestehender Personen an PATRIZIA**

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

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

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

#### **Aktienbesitz von Mitgliedern des Aufsichtsrates**

Der als Aufsichtsrat fungierende Alfred Hoschek und ihm nahestehende Personen halten insgesamt 0,25 % an der PATRIZIA Immobilien AG.

#### **Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA**

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für Herrn Wolfgang Egger bzw. für von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen fallweise Dienstleistungen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten erbracht. Hierfür ist für 2016 ein Betrag in Höhe von 234 EUR in Rechnung gestellt worden. Weitere Dienstleistungen im Rahmen des Property Managements wurden in 2016 nicht erbracht. Zusätzlich wurden in der Berichtsperiode Tätigkeiten im Rahmen von Projektsteuerung, Asset Management und Sales durchgeführt. Hierfür wurde ein Betrag in Höhe von 341 TEUR abgerechnet. Für Leistungen aus Vorperioden wurden Gutschriften in Höhe von 70 TEUR erteilt. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

#### **Verhältnis PATRIZIA Immobilien AG zu E.H.G. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen des Projektmanagements erbracht. Hierfür ist für 2016 ein Betrag von 135.297,54 EUR in Rechnung gestellt worden.

Herr Arwed Fischer war im Rahmen eines Anstellungsverhältnisses als Berater des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG bis 31. August 2016 tätig. Seine Tätigkeit umfasste sämtliche Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Position und Funktion des Vorstands stehen. Er erklärte sich darüber hinaus bereit, auch solche Aufgaben zu erfüllen, die sich innerhalb der PATRIZIA Unternehmensgruppe ergeben. Für die gesamte Tätigkeit erhielt er eine monatliche laufende Vergütung in Höhe von 32,5 TEUR. Darüber hinaus wurden ergebnis- und leistungsabhängige Vergütungen und ein Zuschuss zur Altersvorsorge gewährt. Das Dienstfahrzeug wird bis 30. Juni 2018 weiterhin gestellt.

#### **Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA**

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins inkl. Mietnebenkosten von derzeit 145 TEUR (Vorjahr: 127 TEUR) abgeschlossen.

#### **Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

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

Der Finanzvorstand Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrates der GBW GmbH, München.

#### **Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Dr. Theodor Seitz ist Aufsichtsratsvorsitzender der CDH AG, Augsburg.

#### **Asset Management-Vertrag mit PATRIZIA Projekt 150 GmbH**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Asset Management-Dienstleistungen für die PATRIZIA Projekt 150 GmbH, an der die AHO Beteiligungs-GmbH beteiligt ist, erbracht. Alfred Hoschek ist Geschäftsführer der AHO Beteiligungs-GmbH und zugleich Aufsichtsratsmitglied der PATRIZIA Immobilien AG. Für diese Dienstleistungen sind im Berichtsjahr Beträge von insgesamt 311 TEUR (Vorjahr: 288 TEUR) in Rechnung gestellt worden. Sämtliche erbrachte Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

### 9.4 Aufsichtsrat und Vorstand

#### **Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

Dem Vorstand gehören an:

- Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer
- Karim Bohn, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer
- Klaus Schmitt, Ass. jur., Chief Operating Officer

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2016 eine Gesamtvergütung in Höhe von 3.654 TEUR (Vorjahr: 3.528 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.030 TEUR (Vorjahr: 3.996 TEUR) ausgezahlt. Diese entfällt mit 1.269 TEUR auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit 1.116 TEUR auf Short Term Incentives und mit 1.645 TEUR 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.

Zu detaillierten Angaben zur Vorstandsvergütung verweisen wir hier auf den Vergütungsbericht im Lagebericht unter Punkt 3.2.

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens**

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater und Rechtsanwalt, Augsburg
- Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg
- Gerhard Steck, Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2016 eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 102 TEUR).

Weitere Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen sind dem Vergütungsbericht im Lagebericht unter Punkt 3.2 zu entnehmen.

## 9.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

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

2016	in TEUR
<b>Jahre</b>	
2017	7.191
2018–2021	10.492
2022 und später	688
<b>Gesamt</b>	<b>18.371</b>

2015	in TEUR
<b>Jahre</b>	
2016	6.942
2017–2020	13.061
2021 und später	346
<b>Gesamt</b>	<b>20.349</b>

PATRIZIA hat genutzte Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über die Firmenzentrale in Augsburg führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von 1.749 TEUR zuzüglich Nebenkosten. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und sieben Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2017 auf 2.896 TEUR, für 2018 auf 1.423 TEUR und für 2019 auf 626 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung sowie Firmenfahrzeuge.

## 9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2016 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 748 Mitarbeiter (Vorjahr: 731) beschäftigt. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 39 Auszubildende (Vorjahr: 40).

## 9.7 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 389 TEUR (Vorjahr: 455 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen 10 TEUR (Vorjahr: 38 TEUR) und 0 TEUR (Vorjahr: 22 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

## 9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lagen nicht vor.

## 9.9 Deutscher Corporate-Governance-Kodex

Im Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der [Webseite der Gesellschaft](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



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

# 10 ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 9. März 2017 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

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

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

Augsburg, den 9. März 2017

WOLFGANG EGGER  
CEO

KARIM BOHN  
CFO

KLAUS SCHMITT  
COO

# ANLAGE ZUM KONZERNANHANG

## AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs- gesellschaft 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 Kapital- verwaltungsgesellschaft 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

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
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
PATRIZIA GrundInvest Kapital- verwaltungsgesellschaft 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

<sup>1</sup> 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 Gewerbelinvest Kapital- verwaltungsgesellschaft 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

<sup>1</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Stella Grundvermögen GmbH übernommen

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

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

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

<sup>5</sup> Vorläufiger Abschluss

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
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
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

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

Name	Sitz	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
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	Beteiligungsquote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres 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

## VERSICHERUNG

der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



WOLFGANG EGGER  
CEO



KARIM BOHN  
CFO



KLAUS SCHMITT  
COO

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 9. März 2017

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



STADTER  
Wirtschaftsprüfer



MÜHLBAUER  
Wirtschaftsprüfer

# BILANZ

Fünffjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

## AKTIVA

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- und Firmenwert	610	610	610	610	610
Fondsverwalterverträge	35.416	37.417	39.407	41.904	43.259
Software	10.772	9.225	10.795	8.698	7.553
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.226	20.802	78.507	229.717	374.104
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.460	5.015	4.476	4.765	3.479
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	85.923	88.179	68.497	18.295	15.810
Beteiligungen	102.033	81.406	96.555	80.074	18.407
Ausleihungen	7.015	5.498	5.281	5.814	0
Langfristige Steueransprüche	35	78	119	159	201
Latente Steuern	323	7.013	0	0	0
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>258.813</b>	<b>255.243</b>	<b>304.247</b>	<b>390.036</b>	<b>463.423</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	182.931	1.057.942	198.694	309.203	345.920
Wertpapiere	44	54	86	96	60
Kurzfristige Steueransprüche	11.941	8.280	8.014	5.582	5.380
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	99.311	131.171	84.774	82.262	98.635
Bankguthaben und Kassenbestand	440.219	179.141	145.361	105.536	38.135
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>734.446</b>	<b>1.376.588</b>	<b>436.929</b>	<b>502.679</b>	<b>488.130</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>	<b>741.176</b>	<b>892.715</b>	<b>951.553</b>

## PASSIVA

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	83.956	76.324	69.385	63.077	57.343
Kapitalrücklage	184.005	191.637	198.576	204.897	210.644
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.691	18.190	809	1.398	1.556
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges		0	0	-31	-469
Währungsumrechnungsdifferenz	-10.803	-869	1.030	500	0
Konzernbilanzgewinn	491.679	254.004	139.743	104.135	66.808
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>751.033</b>	<b>539.791</b>	<b>410.048</b>	<b>374.481</b>	<b>336.387</b>
<b>B. Schulden</b>					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	17.992	63.253	19.704	22.933	23.242
Langfristige Finanzderivate	0	0	0	0	16.363
Pensionsverpflichtungen	648	687	630	534	388
Langfristige Bankdarlehen		0	0	0	302.004
Schuldscheindarlehen	22.000	32.000	77.000	77.000	0
Langfristige Verbindlichkeiten	6.866	9.262	5.544	3.849	3.417
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>47.506</b>	<b>105.202</b>	<b>102.878</b>	<b>104.316</b>	<b>345.414</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	53.200	821.828	121.950	321.634	219.050
Schuldscheindarlehen	5.000	35.000	0	0	0
Kurzfristige Finanzderivate	0	3.677	0	2.819	6.069
Sonstige Rückstellungen	27.627	6.740	2.142	1.719	1.479
Kurzfristige Verbindlichkeiten	75.343	95.288	92.506	75.759	28.750
Steuerschulden	33.550	24.305	11.652	11.987	14.404
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>194.720</b>	<b>986.838</b>	<b>228.250</b>	<b>413.918</b>	<b>269.752</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>	<b>741.176</b>	<b>892.715</b>	<b>951.553</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

in TEUR	2016	2015	2014	2013	2012
Umsatzerlöse	817.879	384.858	291.815	217.398	229.238
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.542	10.075	17.019	19.133	16.916
Bestandsveränderungen	-502.018	-166.980	-110.509	-36.717	-61.609
Sonstige betriebliche Erträge	14.252	16.189	7.143	8.064	11.566
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	194.730	5.277	0	0	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>526.385</b>	<b>249.419</b>	<b>205.468</b>	<b>207.878</b>	<b>196.111</b>
Materialaufwand	-33.712	-52.438	-54.455	-58.314	-54.020
Aufwand für bezogene Leistungen	-14.832	-14.787	-9.990	-14.120	-7.338
Personalaufwand	-101.313	-93.519	-77.239	-65.733	-47.561
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	431	462	51	17	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-68.757	-69.973	-50.193	-44.872	-37.930
Erträge aus Beteiligungen	32.667	151.681	39.062	32.122	6.557
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	7.651	4.232	3.182	658	455
<b>EBITDAR</b>	<b>348.520</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>	<b>57.636</b>	<b>56.292</b>
Reorganisationsaufwand	-20.406	0	0	0	0
<b>EBITDA</b>	<b>328.114</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>	<b>57.636</b>	<b>56.292</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-6.134	-7.059	-6.940	-6.107	-4.541
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>321.980</b>	<b>168.018</b>	<b>48.946</b>	<b>51.529</b>	<b>51.751</b>
Finanzerträge	3.057	6.666	4.413	20.520	11.727
Finanzaufwendungen	-7.361	-23.171	-11.912	-32.424	-34.857
Währungsergebnis	-4.029	-618	551	-26	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>313.647</b>	<b>150.895</b>	<b>41.998</b>	<b>39.599</b>	<b>28.621</b>
Ertragsteuern	-57.383	-16.433	-6.978	-2.431	-3.166
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>256.264</b>	<b>134.462</b>	<b>35.020</b>	<b>37.168</b>	<b>25.455</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	2,83	1,32	0,42	0,44	0,30

## DER AUFSICHTSRAT

Stand: 31. Dezember 2016

**DR. THEODOR SEITZ**

**VORSITZENDER**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und

Vorsitzender seit 2003

Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

– Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg \*

**ALFRED HOSCHEK**

**STELLVERTRETENDER VORSITZENDER**

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2015

Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH,  
Augsburg

– Keine Mandate \*

**GERHARD STECK**

**MITGLIED DES AUFSICHTSRATS SEIT 2015**

Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal

– Keine Mandate \*

## DER VORSTAND

Stand: 31. Dezember 2016

**WOLFGANG EGGER**

**CHIEF EXECUTIVE OFFICER**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2021

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

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

– Keine Mandate \*

**KARIM BOHN**

**CHIEF FINANCIAL OFFICER**

Erstmals bestellt am: 1. November 2015

Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2018

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Board and Committees, Controlling & Accounting,  
Corporate Finance, Investor Relations, IT,  
Procurement & Services, Risk Management

– Mitglied des Aufsichtsrates der GBW-Gruppe \*

**KLAUS SCHMITT**

**CHIEF OPERATING OFFICER**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2020

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Human Resources, Legal, Management of Operating  
Business Fields, M&A

– Keine Mandate \*

\* Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

# FINANZKALENDER UND KONTAKTE

---

## FINANZKALENDER 2017

---

### Datum

---

14. März 2017	Bericht zum Geschäftsjahr 2016 mit Pressekonferenz, Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. Mai 2017	Zwischenbericht über das erste Quartal 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
22. Juni 2017	Hauptversammlung, Augsburg
4. August 2017	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
7. November 2017	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

### Investor Relations

Michael Tegeder  
T +49 821 50910-401  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag

### Presse

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

Dieser Geschäftsbericht wurde am 14. März 2017 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:



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

### Konzept, Text, Design und Satz

IR-ONE, Hamburg  
[www.ir-one.de](http://www.ir-one.de)

### Druck

Bosch-Druck GmbH, Landshut  
[www.bosch-druck.de](http://www.bosch-druck.de)



ClimatePartner<sup>®</sup>  
klimaneutral

Druck | ID 10809-1704-1001



