

REAL TRUST – REAL PERFORMANCE

Geschäftsbericht 2017

FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

UMSATZERLÖSE UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2017	2016 ⁵	Veränderung in %
Umsatzerlöse	249.574	325.417	-23,3%
Gesamtleistung	227.651	226.916	0,3%
EBITDA	95.788	56.236	70,3%
EBIT	87.107	50.102	73,9%
EBT	80.128	41.935	91,1%
Operatives Ergebnis ¹	82.185	72.219	13,8%
Konzernjahresüberschuss	58.898	27.743	112,3%

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Langfristiges Vermögen	275.900	258.813	6,6%
Kurzfristiges Vermögen	976.494	734.446	33,0%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	754.701	749.342	0,7%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	60,3%	75,4%	-15,2%
Langfristige Schulden	325.671	47.506	585,5%
Kurzfristige Schulden	170.331	194.720	-12,5%
Bilanzsumme	1.252.394	993.259	26,1%

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2017	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2017 ²	89.555.059 Stück
Höchstkurs 2017 ³	20,17 EUR
Tiefstkurs 2017 ³	13,34 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2017 ³	19,34 EUR
Kursentwicklung 2017 ³	+35%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2017	1,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2017 ⁴	188.500 Stück
Indizes	SDAX, DIMAX

¹ Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 27 verwiesen

² Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund der in 2017 erfolgten Aktienrückkäufe

³ Xetra-Schlusskurse, bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (zur Ausgabe von Gratisaktien)

⁴ Alle deutschen Börsenplätze

⁵ Bereinigt, ohne Harald-Portfolio

REAL TRUST – REAL PERFORMANCE

für unsere deutschen und internationalen Investoren
bei Immobilieninvestments in ganz Europa.

”

Unsere Ergebnisse des vergangenen Jahres unterstreichen eindrucksvoll die starke Leistung unseres paneuropäischen Expertennetzwerkes, wenn es darum geht, in den verschiedenen europäischen Märkten attraktive Immobilieninvestments in allen Nutzungsarten und Risikoklassen für institutionelle Investoren und private Anleger zu identifizieren und erfolgreich zu realisieren.

WOLFGANG EGGER, CHIEF EXECUTIVE OFFICER (CEO)

INVESTORENBETREUUNG VOR ORT



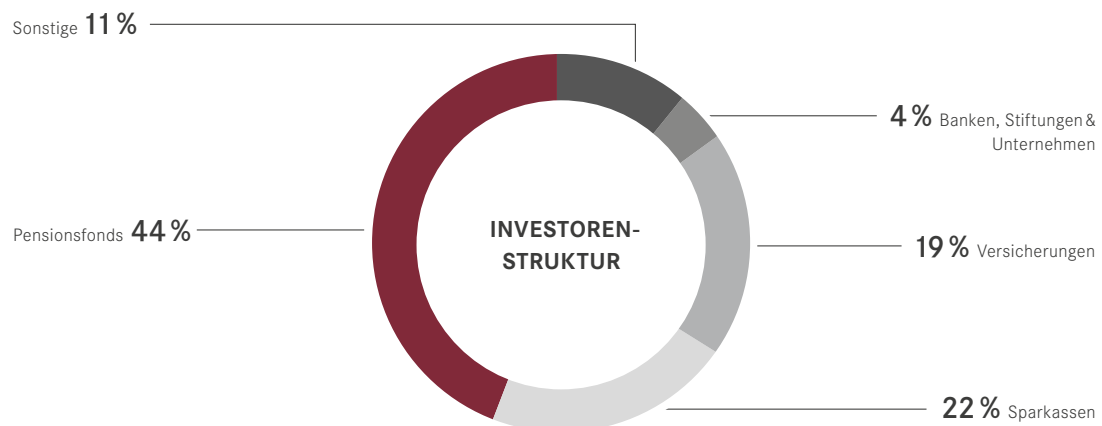
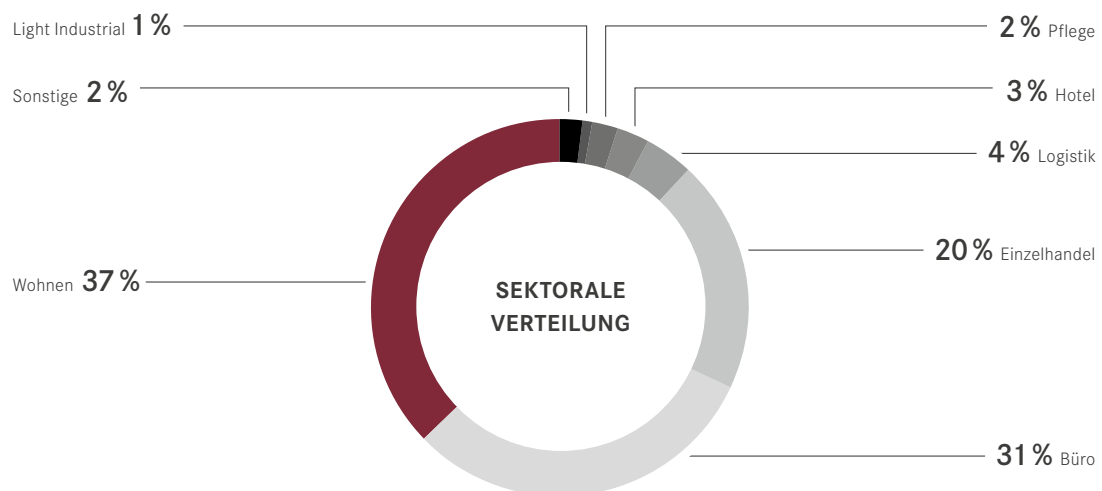
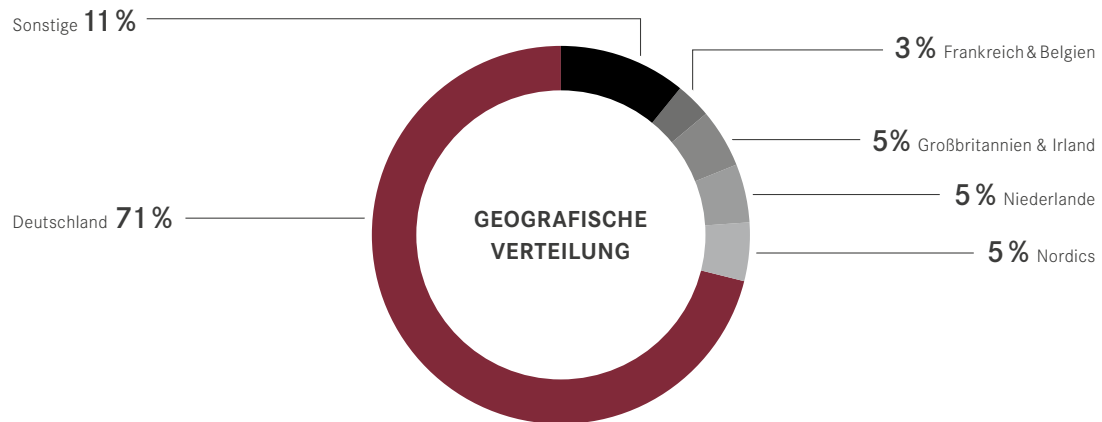
Im Rahmen der Internationalisierung unseres Unternehmens und durch den Ausbau unserer Angebote für unterschiedliche Anlegertypen wächst die Investorenbasis stetig weiter. Wir sind in der DACH-Region und international aktiv, um Investoren weltweit Zugang zum europäischen Immobilienmarkt zu ermöglichen. Unsere weltweiten Büros vor Ort spielen eine zentrale Rolle, da sie unser breites und diversifiziertes Investorennetzwerk betreuen und weiter ausbauen.

KEY FACTS

- Seit 2012 wurden unseren Teams vor Ort über **10 Mrd. EUR** Eigenkapital von Investoren für **Investitionen** in europäische Immobilien anvertraut.
- Im Geschäftsjahr 2017 stammten **40%** des uns neu anvertrauten Eigenkapitals von internationalen Investoren – im Geschäftsjahr 2016 waren es etwa **18%**.
- Durch die Akquisitionen von **Sparinvest**, **TRIUVA** und **Rockspring** wird der Anteil internationaler Investoren weiter ausgebaut.
- Die bisher größte Transaktion für einen internationalen Investor war der **Commerzbank Tower** in Frankfurt am Main, die im Jahr 2017 abgeschlossen wurde.



ASSETS UNDER MANAGEMENT (21,9 MRD. EUR) IM DETAIL





REAL TRUST – REAL PERFORMANCE

Weiterführende Informationen zu unseren Akquisitionen und zur strategischen Ausrichtung finden Sie auf Seite 8.



INHALTSVERZEICHNIS

UNSER UNTERNEHMEN

04

- 04 Vorwort des Vorstands
- 08 REAL TRUST – REAL PERFORMANCE
- 14 Bericht des Aufsichtsrats
- 18 Die PATRIZIA Aktie

KONZERNLAGEBERICHT

24

- 24 Grundlagen des Konzerns
- 33 Wirtschaftsbericht
- 58 Weitere Angaben
- 66 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 72 Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS

78

- 78 Bilanz
- 80 Gewinn- und Verlustrechnung
- 81 Gesamtergebnisrechnung
- 82 Kapitalflussrechnung
- 84 Eigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNANHANG

88

- 88 IFRS-Konzernanhang
- 153 Anlage zum Konzernanhang
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

165

- 165 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 166 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 168 Der Aufsichtsrat
- 169 Der Vorstand
- 170 Grafikverzeichnis
- 171 Finanzkalender und Kontakte



VORWORT DES VORSTANDS

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

wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam auf ein ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 der PATRIZIA zurückzublicken.

Das Geschäftsmodell der PATRIZIA – für globale institutionelle und private Investoren in attraktive Immobilien und Immobilienportfolios in Europa zu investieren – hat sich auch im Jahr 2017 für unsere Investoren und für PATRIZIA als stabil, wachsend und profitabel erwiesen. **Mit einem operativen Ergebnis von 82,2 Mio. EUR konnten wir das bereinigte Vorjahresergebnis um 14 % übertreffen.** Das uns anvertraute Immobilienvermögen (Assets under Management) haben wir in dieser Zeit organisch um 2,2 Mrd. EUR insbesondere durch neue und attraktive Immobilien-Produkte für unsere Investoren ausgebaut. Weiterhin haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilientransaktionen im Gesamtwert von 6,0 Mrd. EUR für unsere Investoren professionell und erfolgreich in ganz Europa umgesetzt.

Darüber hinaus konnten wir mit der Bekanntgabe von drei strategisch wichtigen Akquisitionen in drei europäischen Ländern das Geschäftsmodell der PATRIZIA substantiell stärken und die Produkt- und Investitionsmöglichkeiten für unsere institutionellen und privaten Investoren signifikant ausbauen. Diese Akquisitionen sind daher entscheidende Schritte auf unserem Weg zum führenden globalen Anbieter für Immobilieninvestments in Europa.

Von den strategisch zukunftsweisenden Akquisitionen profitieren vor allem unsere Investoren. Die Akquisitionen erweitern die Produktvielfalt für unsere institutionellen und privaten Investoren, verbessern den Zugang zum europäischen Immobilienmarkt durch die substantiell gestärkte europäische Plattform **und erhöhen unsere Assets under Management signifikant auf pro-forma 38,7 Mrd. EUR, mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem Jahresende 2016.**

Wachstum an sich ist für uns jedoch kein Selbstzweck. Vielmehr ist der Mehrwert für unsere Kunden – die institutionellen und privaten Investoren – der Treiber, um unser Geschäftsmodell und die Gesellschaft für Sie als unsere Aktionärinnen und Aktionäre sowie alle Stakeholder noch stabiler und zukunftssicher zu machen.

Dass wir drei Übernahmen in kurzen Zeitabständen bekannt geben konnten war jeweils das Ergebnis eines strategischen und langfristigen Kennenlern- und Verhandlungsprozesses, an dem am Ende insbesondere bei den eigentümergeführten Zielunternehmen feststand, dass PATRIZIA mit seinen starken europäischen Standorten, dem langjährigen Kundenvertrauen und der eingeschlagenen und erfolgreichen Strategie der richtige Partner für die Zukunft der jeweiligen Gesellschaft, deren Investoren sowie der Mitarbeiter ist.

PATRIZIA hat bereits in der Vergangenheit erfolgreich Unternehmen gekauft, integriert und zur Weiterentwicklung der Produkt- und Serviceangebote nutzen können. Einige Beispiele hierfür sind die Integration der LB Immo Invest im Jahr 2010, damals einer der größten deutschen Anbieter institutioneller Immobilienfonds und 2012 der Kauf der Tamar Capital Group, einem in London ansässigen Immobilien- und Asset Manager mit Immobilien in ganz Europa und Mitarbeitern in London, Dublin, Berlin und Paris.

Die Übernahme der drei Unternehmen bedeutet für PATRIZIA nun eine substantielle Verbesserung der Marktpositionierung, eine weitere Internationalisierung unseres Geschäfts und eine deutliche Erhöhung der stabilen und nachhaltigen Einnahmen aus der Betreuung von Immobilien. Zusammengefasst war dies ein entscheidender Schritt die PATRIZIA in den kommenden Jahren zu einem führenden globalen Anbieter für Immobilieninvestments in Europa weiterzuentwickeln.

DETAILS

zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage finden Sie hier.

SEITE 42 FF.

MEHR

Informationen zu unseren Akquisitionen finden Sie auf den Seiten hinter dem Vorwort.

SEITE 8

LASSEN SIE UNS IHNEN DIE DREI UNTERNEHMEN KURZ VORSTELLEN:

PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors)

- Bekanntgabe der Übernahme: 12.10.2017
- Teil von PATRIZIA ab: 12.10.2017

Seit ihrer Gründung im Jahr 2005 hat sich die Sparinvest Property Investors mit Sitz in Kopenhagen / Dänemark zu einem führenden Anbieter im Bereich Dachfondsinvestments im Immobilienbereich (Fund of Funds) mit Investitionsfokus auf Europa, Asien und Amerika entwickelt. Aktuell beläuft sich das betreute Eigenkapital in vier verschiedenen Fonds auf 1,1 Mrd. EUR. Die Übernahme ergänzt die Produktpalette der PATRIZIA um Dachfonds-Produkte und stärkt die Marktpositionierung bei dänischen Investoren deutlich.

TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

- Bekanntgabe der Übernahme: 12.11.2017
- Teil von PATRIZIA ab: 01.01.2018

TRIUVA ist einer der führenden Anbieter für Immobilieninvestments in Europa mit rund 40 Fonds, mehr als 80 institutionellen Investoren und rund 200 Mitarbeitern an 15 europäischen Standorten. Das in Frankfurt am Main ansässige Unternehmen konzentriert sich auf gewerbliche Immobilien im Büro-, Einzelhandels- und Logistiksektor sowie Infrastruktur. TRIUVA verwaltet ein Immobilienvermögen von derzeit rund 9,8 Mrd. EUR. Die Übernahme stärkt und erweitert nicht nur das europäische Netzwerk von PATRIZIA, sondern ermöglicht institutionellen und privaten Investoren, noch breiter in den verschiedenen Ländern, Nutzungsarten und Risikoklassen zu investieren.

Rockspring Property Investment Managers LLP

- Bekanntgabe der Übernahme: 19.12.2017
- Teil von PATRIZIA ab: 31.03.2018 (geplant)

Der in London / Großbritannien ansässige Investmentmanager Rockspring verfügt mittlerweile über 120 institutionelle Investoren in 20 Ländern. Als Experte für Fondsmanagement betreut das Unternehmen mit 110 Mitarbeitern an sieben Standorten in Europa Immobilieninvestments in Höhe von 7,0 Mrd. EUR vorwiegend in den Bereichen Büro und Einzelhandel. Rockspring bietet PATRIZIA eine komplementäre Investorenstruktur. So kommen 31 % der institutionellen Investoren aus Großbritannien, 27 % stammen aus der Region Asien-Pazifik, 5 % aus Nordamerika, die übrigen 37 % sind in Kontinentaleuropa beheimatet.

Neben diesen Übernahmen konnten wir im Geschäftsjahr 2017 auch operativ wichtige Erfolge verbuchen. Hierzu gehört beispielsweise unser noch recht junger Geschäftszweig für Publikumsfonds. Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 2016 konnten in den ersten zwei Jahren der Tätigkeit bereits sechs Fonds mit einem Investitionsvolumen von 400 Mio. EUR für über 3.000 private Investoren erfolgreich aufgelegt werden. Gleichzeitig bieten wir privaten Investoren und Vertriebspartnern als einer der ersten Anbieter neue Möglichkeiten im Rahmen der Digitalisierung an – seit Januar 2017 ist der Kauf von Fondsanteilen auch online möglich.

Für unsere institutionellen Investoren konnten wir erneut in sämtlichen Immobilien-Assetklassen attraktive Produkte strukturieren, erfolgreiche Immobilienankäufe tätigen sowie Mehrwert im Rahmen von Verkäufen realisieren. Diese Transaktionen reichten von Wohnimmobilien, Büro, Einzelhandel und Hotel bis hin zu Logistikimmobilien, Studentenwohnungen und Pflegeheimen. Bei vielen dieser Ankäufe war es uns durch unser starkes europaweites Netzwerk möglich „off market“ Transaktionen – also Ankäufe durch Direktansprache und außerhalb von Bieterverfahren – für unsere Investoren zu attraktiven Konditionen zu realisieren.

AUSBLICK 2018

Wir gehen mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2018 und erwarten erneut erfolgreich Marktchancen für unsere institutionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können.

Inklusive der Ergebnisbeiträge unserer Akquisitionen erwarten wir entsprechend in 2018 eine Steigerung des operativen Ergebnisses auf eine Größenordnung von 85 Mio. EUR bis 100 Mio. EUR.

ANGABEN

zur zukünftigen
Entwicklung entnehmen
Sie bitte dem
Prognosebericht.

SEITE 72

Ein erfolgreicher Investmentmanager zeichnet sich unter anderem durch langjährige Erfahrung in lokalen Märkten und Assetklassen, durch professionelle Prozesse und insbesondere durch attraktive Produkte aus, deren Performance nachhaltig über dem Marktdurchschnitt liegt. Hiermit erwirbt sich ein Investment Manager das nachhaltige Vertrauen seiner Investoren. All dies ist nur durch engagierte Mitarbeiter möglich, die jeden Tag mit Leidenschaft im Sinne unserer Investoren und Aktionäre Mehrwert für die Gesellschaft und seine Stakeholder erwirtschaften.

Wir möchten uns daher insbesondere bei unseren Mitarbeitern für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA im Jahr 2017 bedanken, gleichzeitig begrüßen wir recht herzlich unsere neuen Kollegen unter dem Dach der PATRIZIA.

Ihnen unseren Aktionären und Geschäftspartnern danken wir für Ihre Treue und Ihr Interesse an PATRIZIA – wir freuen uns sehr, den Weg der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Augsburg, den 14. März 2018

Ihr Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG



WOLFGANG EGGER
CEO



KARIM BOHN
CFO



ANNE KAVANAGH
CIO



KLAUS SCHMITT
COO

EINZIGARTIGE INVESTMENTCHANCEN

Als Investor, Dienstleister und Partner bieten wir unseren Kunden attraktive Investmentprodukte für ihre globalen Anlagestrategien an. Ihr Vertrauen in unsere Leistungen spornt uns an, die Positionierung der PATRIZIA als globaler Anbieter von Immobilieninvestments in Europa weiter auszubauen.

Das ist uns im zurückliegenden Jahr erneut gelungen: **Mit Bekanntgabe der Übernahme der Rockspring Property Investment Managers LLP (Rockspring), der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (TRIUVA) und des globalen Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI)** im vierten Quartal 2017 hat sich das verwaltete Immobilienvermögen von PATRIZIA, die Assets under Management, auf 38,7 Mrd. EUR mehr als verdoppelt.

Durch diese drei strategischen Akquisitionen erhalten Immobilieninvestoren Zugriff auf die stärkere und vielfältigere PATRIZIA Investmentplattform, etablierte Fondsmarken und ein noch größeres Produktspektrum. So bieten wir nun erstmals Dachfonds an und damit die Möglichkeit, in Märkten außerhalb Europas zu investieren. Mit diesen und weiteren Produkten haben institutionelle und private Investoren die Möglichkeit, vom Wachstum besonders aussichtsreicher Immobiliensegmente zu profitieren.

**MEHR
INFORMATIONEN**
zu diesem Thema finden
Sie im
Konzernlagebericht.

SEITE 24

Sparinvest

Sparinvest wurde 2005 in Kopenhagen gegründet und gehört zu den weltweit führenden und erfahrensten Investmentmanagern für Dachfonds im Immobilienbereich.

BÜROS	1
MITARBEITER	11
KONTINENTE	3
FONDS	4
INVESTOREN	21
AUM (MRD. EUR)	1,1

TRIUVA

TRIUVA mit Sitz in Frankfurt am Main ist ein renommierter Anbieter und Manager von strukturierten Immobilienprodukten für institutionelle Investoren. Der Name des Unternehmens steht für die Werte Partnerschaft, Innovation und Performance.

BÜROS	15
MITARBEITER	200
LÄNDER	11
FONDS	40
INVESTOREN	> 80
AUM (MRD. EUR)	9,8 ¹

ROCKSPRING

Der in London ansässige Investmentmanager Rockspring ist ein echter Global Player. Ausgehend von sieben internationalen Standorten werden Investoren auf der ganzen Welt betreut.

BÜROS	7
MITARBEITER	110
LÄNDER	7
FONDS	12
INVESTOREN	> 120
AUM (MRD. EUR)	7,0 ¹



KRANHAUS EINS Köln Rheinauhafen | Im Zollhafen 18

UMFASSENDE ERFAHRUNG, ECHTER MEHRWERT

PATRIZIA ist ein anerkannter Immobilienexperte für Europa. Im Zuge der Akquisitionen des zurückliegenden Jahres konnten wir unser umfangreiches Wissen aus über 30 Jahren durch das hinzugewonnene Know-how nochmals steigern – und damit den Mehrwert für unsere Kunden.

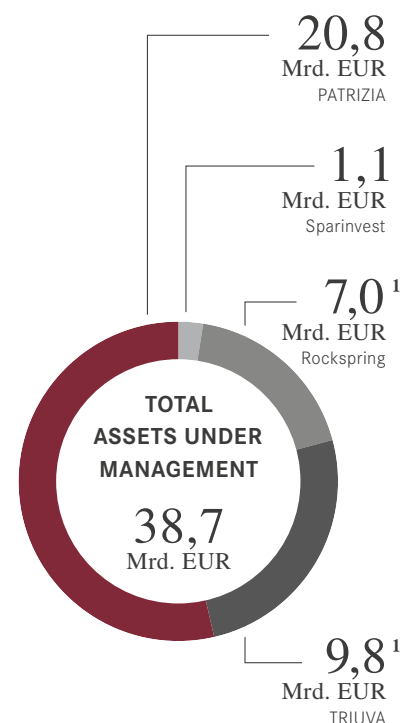
Mit der Übernahme von **Rockspring** eröffnen wir unseren Kunden künftig europaweit neue Investitionsperspektiven vorwiegend in den Assetklassen Büro und Einzelhandel.

Sie profitieren außerdem künftig von der gesammelten Erfahrung der **TRIUVA** insbesondere im Bereich der gewerblichen Immobilien im Büro-, Einzelhandels- und Logistiksektor sowie im Bereich der Infrastruktur.

Nicht zuletzt ergänzen die große Erfahrung und die globale Aufstellung der **Sparinvest** die Kompetenzen der **PATRIZIA**. Die Übernahme dieses weltweit aufgestellten Investmentmanagers für Dachfonds im Immobilienbereich versetzt uns in die Lage, unseren Kunden in diesem Bereich künftig neue Produktlinien anzubieten und weitere Märkte zu erschließen.

Durch die drei neuen Gesellschaften konnten wir unsere Expertise in verschiedenen Assetklassen stärken und unser Geschäftsmodell nachhaltig internationalisieren.

¹ Pro-forma zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Übernahme.



WEGWEISENDE TRANSAKTIONEN

Wir stellen unseren Investoren attraktive Produkte für eine bestmögliche Wertschöpfung zur Verfügung. Deshalb erweitern wir unsere Produktpalette kontinuierlich mit Blick auf Anlageklassen, Risikoprofile und Märkte.

MEHR INFORMATIONEN

zu diesem Projekt finden Sie etwas weiter hinten im Bericht.

SEITE 76

Im Jahr 2017 konnten wir so unter anderem **eines der größten Portfolios der letzten Jahre im Bereich Retail akquirieren, das insgesamt 85 Objekte** umfasst. Dabei handelt es sich in erster Linie um Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, die an bekannte Einzelhandelsmarken vermietet sind – und die aufgrund ihres künftigen Wertsteigerungspotenzials sehr attraktiv für Investoren sind.

Neben zahlreichen weiteren gefragten Büro-, Hotel- und Logistikportfolios haben wir außerdem zwei weitere Publikumsfonds an den Start gebracht. Diese bilden den Auftakt der langfristig ausgelegten Serie „Wohnen Europa“, greifen den wichtigen Trend der Urbanisierung auf und lassen Privatanleger mit überschaubaren Beteiligungssummen am dynamischen Wachstum der europäischen Metropolen teilhaben.

BAUMARKT BAU KING Wolfsburg | Karl-Ferdinand-Brau-Ring 2





COMMERZBANK TOWER Frankfurt | Neue Mainzer Straße 22–26

PERSPEKTIVEN FÜR UNSERE KUNDEN UND UNS



PATRIZIA – Bevorzugter europäischer Investmentmanager für globale Investoren

- Ausweitung der europäischen Marktpräsenz der PATRIZIA dank erstklassiger Produkte
- Verbreiterung der internationalen Investorenbasis, insbesondere nach Skandinavien, Nordamerika und Asien bei gleichzeitiger Stärkung der aktuellen Investorenstruktur in Deutschland und Europa



Fokus auf Real Estate

- Vervollständigung des PATRIZIA Portfolios entlang der Immobilienklassen sowie Erschließung weiterer Immobilienmärkte mit Wachstumsperspektiven
- Expansion in die immobilienbezogene Anlageklasse „Infrastruktur“ sowie Management von Dachfonds



Attraktiver Arbeitgeber für Talente in der europäischen Immobilienwirtschaft

- Schaffung internationaler Karrierechancen bei PATRIZIA
- Stärkung der Arbeitgeberattraktivität in ganz Europa



Skalierung und Technologie als Treiber eines nachhaltigen Finanzprofils

- Zunehmende Diversifizierung und zusätzliche wiederkehrende Einnahmen sorgen für eine substantielle Stärkung des PATRIZIA Geschäftsmodells
- Signifikante Skaleneffekte durch die Harmonisierung und Digitalisierung von Arbeitsabläufen

ASSET

Büro

Das Objekt Itämerenkatu 5 in Helsinki ist ausgezeichnet.

Die nachhaltige Gebäudegestaltung gewinnt bei Investoren weiter an Bedeutung. Das moderne Büroobjekt im beliebten Ruoholahti-Viertel, das von PATRIZIA im Jahr 2016 erworben wurde, erfüllt nun diese Anforderungen: Es erhielt 2017 das Gold-Zertifikat „LEED Existing Building“ für Nachhaltigkeit im Design, in der Konstruktion und im Betrieb.



KENNZAHLEN

VERMIETBARE FLÄCHE:

8.700 qm

BAUJAHR:

2001



INHALTSVERZEICHNIS

UNSER UNTERNEHMEN

14

- 14 Bericht des Aufsichtsrats
- 18 Die PATRIZIA Aktie

KONZERNLAGEBERICHT

24

- 24 Grundlagen des Konzerns
- 33 Wirtschaftsbericht
- 58 Weitere Angaben
- 66 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 72 Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS

78

- 78 Bilanz
- 80 Gewinn- und Verlustrechnung
- 81 Gesamtergebnisrechnung
- 82 Kapitalflussrechnung
- 84 Eigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNANHANG

88

- 88 IFRS-Konzernanhang
- 153 Anlage zum Konzernanhang
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

165

- 165 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 166 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 168 Der Aufsichtsrat
- 169 Der Vorstand
- 170 Grafikverzeichnis
- 171 Finanzkalender und Kontakte

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

2017 war ein bedeutendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Erneut konnte die PATRIZIA stark organisch wachsen. Zusätzlich haben die getätigten Akquisitionen die Gesellschaft im Rahmen der Strategie, der führende globale Anbieter für Immobilieninvestments in Europa zu werden, einen deutlichen Schritt voran gebracht.

ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2017 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 Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG 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 Aufsichtsratsmitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden 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 13. März 2017 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2016 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 2016. Wie in jeder Aufsichtsratssitzung war der Bericht aus den operativen Bereichen auch in dieser Sitzung ein zentrales Thema. Weiterhin beschlossen wir die Geschäftsverteilung für die Vorstandsmitglieder sowie deren Ziele für das Geschäftsjahr 2017 und stimmten der geplanten Aufnahme von Fremdkapital durch Begebung von einem Schuldscheindarlehen in Höhe von mindestens 200 Mio. EUR zur Erhöhung der finanziellen Flexibilität zu.

Im Zuge der internationalen Expansion hat der Aufsichtsrat einstimmig in einem Umlaufbeschluss vom 15. April 2017 den Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG erweitert und Frau Anne Kavanagh als Chief Investment Officer (CIO) berufen. Seit April 2017 verantwortet sie von Augsburg und London aus sämtliche Investmenttätigkeiten sowie das Portfoliomanagement des Konzerns.



AUFSICHTSRAT v.l.n.r.: Alfred Hoschek, Dr. Theodor Seitz, Uwe H. Reuter

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 9. Mai 2017 wurde neben den aktuellen Gegebenheiten aus den operativen Bereichen über potentielle M&A-Transaktionen sowie über den Abschluss des Projekts Leading¹ und seine ökonomischen Auswirkungen berichtet. Weiterhin wurden Beschlüsse zur Anpassung der Geschäftsverteilung der Vorstände und zur Aufnahme von Fremdkapital durch Begebung eines Schuldscheindarlehens in Höhe von maximal 300 Mio. EUR gefasst.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 22. Juni 2017 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen. Die Hauptversammlung wählte Herrn Dr. Theodor Seitz und Herrn Alfred Hoschek erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats und wählte zusätzlich Herrn Uwe H. Reuter in den Aufsichtsrat. Alle drei Mitglieder wurden für zwei Jahre gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurde Herr Dr. Theodor Seitz erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Neben dem Bericht aus den operativen Bereichen wurde dem Aufsichtsrat der aktuelle Stand des Compliance Projekts mit der Implementierung einer internationalen Compliance Policy und eines Compliance Management Systems vorgestellt.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 8. August 2017 wurde im Rahmen einer Telefonkonferenz die Ausnutzung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erörtert. Im Zuge dieser Sitzung stimmte der Aufsichtsrat zu, den Aktionären ein freiwilliges öffentliches Aktienrückkaufangebot zum Erwerb von 2.298.850 eigenen Aktien (Zielaktienzahl) zu machen. Nach Ablauf dieses Rückkaufangebots hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 13. September 2017 die Durchführung eines anschließenden Aktienrückkaufprogramms im Umfang von bis zu

¹ Im Rahmen des Projekts Leading wurde die strategische Entscheidung getroffen, das Property Management zukünftig von einem externen Dienstleister erbringen zu lassen und sich noch stärker auf die Tätigkeit als Investmentmanager zu fokussieren, die für unsere Kunden die höchste Wertschöpfung generiert.

15 Mio. EUR über die Börse beschlossen. Die erworbenen Aktien können zu allen von der Hauptversammlung am 25. Juni 2015 genehmigten Zwecken verwendet werden, insbesondere auch als (Teil-)Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen. Am 25. September 2017 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den beabsichtigten Erwerb des globalen Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI). Das Unternehmen mit Sitz in Kopenhagen, Dänemark ist einer der weltweit führenden Investmentmanager für Dachfonds (Fund of Funds) im Immobilienbereich im Small- und Midcap-Segment und wurde inzwischen in PATRIZIA Multi Managers umfirmiert. Das Closing der Transaktion erfolgte am 12. Oktober 2017.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 7. November 2017 stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zum Erwerb von bis zu 94 % der Anteile der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu. TRIUVA ist einer der führenden Anbieter für Immobilieninvestments in Europa mit rund 40 Fonds, mehr als 80 institutionellen Investoren und rund 200 Mitarbeitern an 15 europäischen Standorten. Das in Frankfurt am Main ansässige Unternehmen verwaltet zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Übernahme gewerbliche Immobilien in den Sektoren Büro, Einzelhandel, Logistik sowie Infrastruktur mit einem Vermögen von rund 9,8 Mrd. EUR. Der Aufsichtsrat stimmte ebenfalls dem Erwerb von 100 % der Anteile der Rockspring Property Investment Managers LLP zu. Rockspring ist ein in London ansässiger Experte im Fondsmanagement, der mit 110 Mitarbeitern an sieben Standorten in Europa ein Immobilienvermögen von derzeit ca. 7,0 Mrd. EUR vorwiegend in den Bereichen Büro und Einzelhandel verwaltet. Dabei betreut das Unternehmen mehr als 120 institutionelle Investoren aus 20 Ländern und bietet PATRIZIA u.a. eine komplementäre Kundenstruktur. Mit den Übernahmen verbreitert PATRIZIA die eigene Produktpalette zu neuen Märkten, Assetklassen und Risikoprofilen und erhöht das verwaltete Immobilienvermögen auf rund 39 Mrd. EUR. Damit stärkt PATRIZIA ihre Position als einer der führenden unabhängigen Immobilieninvestmentmanager in Europa.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 18. Dezember 2017 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2018 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Zudem wurde durch den Vorstand die Unternehmensstrategie der PATRIZIA Immobilien AG erläutert und ein ausführliches Update zu den erfolgten Unternehmensankäufen sowie der Integrationsplanung von Sparinvest Property Investors und der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gegeben. Weiterhin teilte der Vorstand dem Aufsichtsrat den aktuellen Sachstand für den geplanten Ankauf von Rockspring Property Investment Managers LLP mit.

WEITERE BESCHLÜSSE

Im Nachgang zur ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2017, die einer Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um 10 % zur Ausgabe sogenannter Gratisaktien zugestimmt hatte, beschloss der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG gemäß § 16 der Satzung die entsprechende Änderung der Fassung von § 4 Abs. 1, 2 und 4 der Satzung.

CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Corporate-Governance-Bericht erstellt, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/ veröffentlicht ist. Am 18. Dezember 2017 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.

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Im Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Die ordentliche Hauptversammlung wählte am 22. Juni 2017 Herrn Dr. Theodor Seitz und Herrn Alfred Hoschek erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats und wählte zusätzlich Herrn Uwe H. Reuter in den Aufsichtsrat. In der im Anschluss erfolgten konstituierenden Aufsichtsratssitzung wählten die Aufsichtsratsmitglieder Herrn Dr. Theodor Seitz

einstimmig zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Zu stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurden einstimmig Herr Alfred Hoschek und Herr Uwe H. Reuter gewählt.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2017

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 für das Geschäftsjahr 2017 wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 13. März 2018 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte & Touche hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft und keine Einwände erhoben. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie in bar oder in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen. 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 für das Geschäftsjahr 2017 ist damit festgestellt.

DETAILS

zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 finden Sie hier.

SEITE 78

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2017 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.

2017 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 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 2018

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG

DR. THEODOR SEITZ

Vorsitzender

DIE PATRIZIA AKTIE

KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2017	2016	2015
BÖRSENKURSE				
Höchst ¹	EUR	20,17	22,31	23,11
Tiefst ¹	EUR	13,34	13,15	9,38
Jahresschlusskurs ¹	EUR	19,34	14,35	22,31
Kursentwicklung ¹	%	35	-36	144
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mrd. EUR	1,8	1,3	2,1
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	EUR	3.247.700	2.839.600	2.835.700
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	Stück	188.500	142.500	139.900
Jährlicher Aktienumschlag ³		0,55	0,46	0,49
Ausgegebene Aktien zum 31.12.	Stück	92.351.476	83.955.887	76.323.533
Ausstehende Aktien zum 31.12.	Stück	89.555.059	83.955.887	76.323.533
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	EUR, Stück	8.395.589	7.632.354	6.938.503
Ergebnis je Aktie (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,60	2,57	1,20
Dividende je Aktie	EUR	0,25	0,00 ⁴	0,00 ⁴

¹ Xetra-Schlusskurse, bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (zur Ausgabe von Gratisaktien)

² Alle deutschen Börsenplätze

³ Quotient aus Aktienumsatz / Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien
(2017: 88.096.177 Stück, 2016: 79.284.720 Stück, 2015: 71.951.326 Stück)

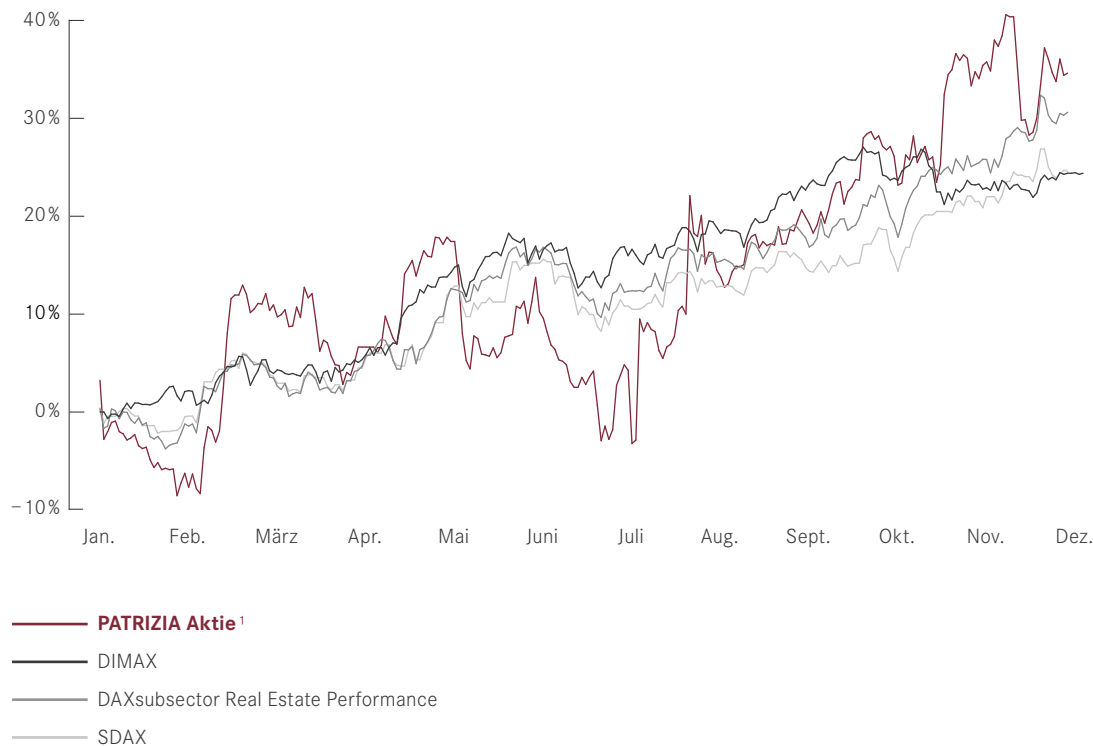
⁴ Stattdessen erfolgte die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1

2017 setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre an den Börsen fort. Das sechste Jahr in Folge hat der deutsche Aktienmarkt gemessen am Leitindex DAX zugelegt. Angetrieben von einer starken Konjunktur und dem weiterhin vorherrschenden Niedrigzinsumfeld startete der DAX mit 11.481 Zählern in das Jahr, erreichte im November mit 13.526 Zählern sein Jahres- und bisheriges Rekordhoch und schloss zum Jahresende um 13% höher bei 12.918 Zählern. Der SDAX Index für kleinere Werte (Small Caps), dem auch die Aktien der PATRIZIA Immobilien AG angehören kletterte 2017 deutlich um 25% auf 11.887 Zähler.

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG konnte 2017 ihren Erfolgskurs fortsetzen und stieg im Jahresverlauf, bereinigt um die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien, um 35%. Ohne diese Bereinigung beträgt der Kursanstieg 22%. Der Kurs der Aktie der PATRIZIA Immobilien AG startete in das Jahr 2017 mit einem bereinigten Kurs von 14,35 EUR und beendete das Jahr mit einem Schlusskurs von 19,34 EUR bei einer Marktkapitalisierung von rund 1,8 Mrd. EUR.

Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 188.500 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Volumensteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 32% (2016: 142.500 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,55 (2016: 0,46). Im MDAX-Indexranking der Deutschen Börse belegt PATRIZIA zum 31. Dezember 2017 in Bezug auf das Handelsvolumen Platz 64 (2016: Platz 59) und in Bezug auf die Marktkapitalisierung Platz 70 (2016: 65).

ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2017 IM VERGLEICH ZU VERSCHIEDENEN INDIZES



¹ Xetra-Schlusskurse, bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (zur Ausgabe von Gratisaktien)

AUSGABE VON GRATISAKTIEN

Am 22. Juni 2017 hat die ordentliche Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 zum sechsten Mal in Folge zugestimmt. Die Satzungsänderung wurde am 5. Juli 2017 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und damit wirksam. Das Grundkapital erhöhte sich um 10% oder 8.395.589 EUR und beträgt seitdem 92.351.476 EUR, eingeteilt in 92.351.476 auf den Namen lautende Stückaktien. Am 20. Juli 2017 nach Börsenschluss wurden jedem Aktionär für je zehn bestehende PATRIZIA Aktien eine neue Aktie zugeteilt. Der erste Handelstag dieser Aktien war am 21. Juli 2017.

AKTIENRÜCKKÄUFE

Am 8. August 2017 kündigte PATRIZIA Immobilien AG ein öffentliches Aktienrückkaufangebot an. Die Annahmefrist dieses Aktienrückkaufangebots endete am 7. September 2017. Im Rahmen des Rückkaufangebots erwarb die Gesellschaft 2.011.980 eigene Aktien zu einem Kaufpreis von 17,40 EUR je Aktie. Ein anschließendes am 13. September 2017 angekündigtes Aktienrückkaufprogramm im Volumen von bis zu 15,0 Mio. EUR wurde am 30. Oktober 2017 abgeschlossen. In Summe wurden durch die beiden Programme 2.860.851 Aktien zurückgekauft. Zum 31. Dezember 2017 hatte die Gesellschaft insgesamt 2.796.417 eigene Aktien im Bestand.

INVESTOR RELATIONS – WERTVOLLE BEZIEHUNGEN UND REGE KOMMUNIKATION

Die PATRIZIA Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen und privaten Aktionären sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse informiert. Insgesamt präsentierten der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen an 24 Roadshow-Tagen in 21 Städten in neun Ländern. Außerdem nahm das Team an neun internationalen Investorenkonferenzen teil.

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG wird regelmäßig von acht Analysten namhafter nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2017 empfahlen sechs Analysten bzw. 75% die PATRIZIA Aktie zum Kauf, während zwei Analysten eine „Halten-Empfehlung“ aussprachen. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2017 von 20,00 EUR bis 24,55 EUR und das durchschnittliche Kursziel lag bei 21,74 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite www.patrizia.ag/de/aktionaere 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

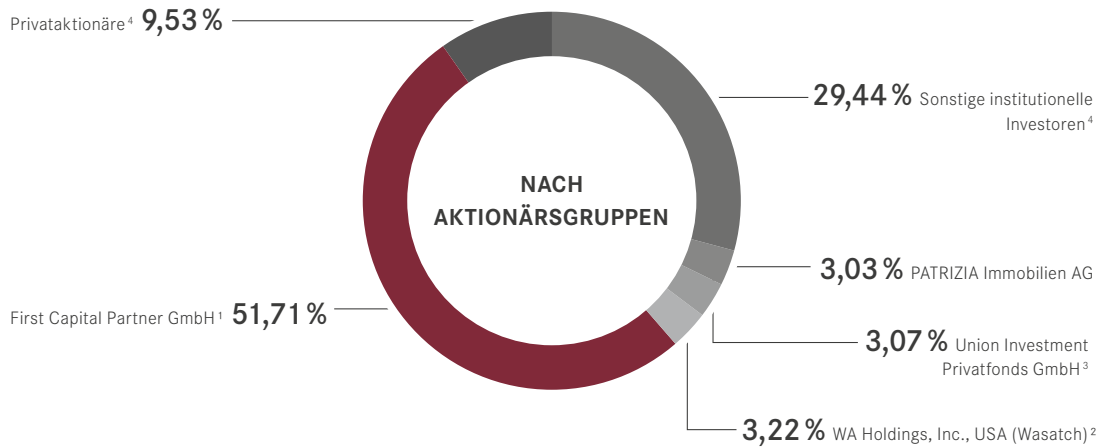
Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2017 einen Anteil von 51,71%. Die Erhöhung um knapp 0,1% gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Rückabwicklung einer Wertpapierleihe eines Designated Sponsors. Der zweitgrößte Anteilseigner, der nordamerikanische Investor Wasatch hält gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 21. Juli 2017 einen Anteil von 3,22%. Darüber hinaus besitzt die Union Investment Privatfonds GmbH bereits seit Mai 2013 ein Aktienpaket in Höhe von 3,07%. Wie bereits erläutert hält die PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 3,03% eigene Aktien im Bestand. Die restlichen Aktien werden zu 29,44% von institutionellen Investoren und zu 9,53% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die gut 10.000 PATRIZIA Aktionäre auf insgesamt 51 Länder weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich jedoch in der Hand deutscher (82,04%), amerikanischer (8,78%) und britischer (4,16%) Aktionäre.

AUSSCHÜTTUNG EINER DIVIDENDE IN HÖHE VON 0,25 EUR PRO AKTIE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 405,3 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2017 in Höhe von 55,0 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 42%. Aktionären wird hierbei das Wahlrecht eingeräumt, die Dividende als Auszahlung in bar oder in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG zu erhalten.

PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2017

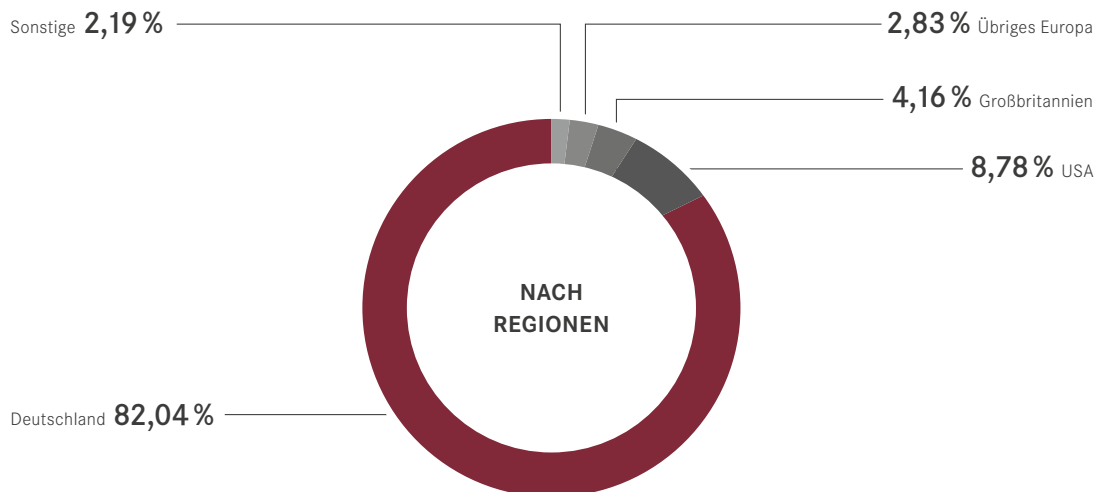


¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 21. Juli 2017

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 22. Mai 2013

⁴ Quelle: PATRIZIA Aktienregister





ASSET

Wohnen

PATRIZIA hat dieses Wohnungsneubauprojekt in Kopenhagen im Jahr 2017 erworben.

Die Wohnungen befinden sich im beliebten Stadtteil Südhafen. Dieses Viertel hat sich aufgrund seiner Hafenlage und der Nähe zum Stadtzentrum zu einem der gefragtesten Wohngebiete in Kopenhagen entwickelt.



KENNZAHLEN

VERMIETBARE FLÄCHE:
18.660 qm

BAUBEGINN:
2017

FERTIGSTELLUNG:
2019

KONZERNLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

24

- 24 Geschäftsmodell
- 25 Konzernstrategie
- 26 Wettbewerbsstärken
- 27 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren
- 28 Nicht-finanzielle Erklärung

WIRTSCHAFTSBERICHT

33

- 33 Wirtschaftliches Umfeld
- 34 Geschäftsverlauf
- 40 Wirtschaftliche Lage

WEITERE ANGABEN

58

- 58 Übernahmerelevante Angaben
- 60 Vergütungsbericht
- 65 Erklärung zur Unternehmensführung –
Angaben nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB
- 65 Deutscher Corporate Governance Kodex –
Angaben nach § 161 AktG
- 65 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen
und Personen

ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

66

- 66 Management der Risiken und Chancen
- 67 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem
- 67 Wichtige Chancen- und Risikokategorien
- 72 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

PROGNOSEBERICHT

72

- 72 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 73 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen
zur Zielerreichung 2018
- 74 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage
- 74 Dividendenpolitik
- 75 Gesamtaussage der Unternehmensleitung
zum Ausblick 2018

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 650 Mitarbeiter (FTE) sind für unsere Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus sind wir mit Repräsentanzen in New York, Hongkong und Melbourne vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung 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 kundenspezifisch 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 konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGGen) 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 im Rahmen der Betreuung der Immobilien sowie für die An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr. Darüber hinaus gehören zum Drittgeschäft auch Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden Leistungsspektrum anbietet.

CO-INVESTMENTS

Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden auch mit eigenem Kapital 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 und private Investoren 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 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 2017 verwaltete die PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 21,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2016: 18,6 Mrd. EUR). Das ausschließlich im Auftrag Dritter verwaltete Volumen umfasste 15,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2016: 11,6 Mrd. EUR); das Portfolio der Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10% eigenem Kapital beteiligt ist, reduzierte sich durch Verkäufe auf 5,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2016: 6,9 Mrd. EUR). Principal Investments blieben mit 0,1 Mrd. EUR unverändert zum Vorjahr (31. Dezember 2016: 0,1 Mrd. EUR).

1.2 Konzernstrategie

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

EXPANSION UND AUSBAU DER EUROPÄISCHEN PLATTFORM

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

ERWEITERUNG DER PRODUKTPALETTE

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Immobilien-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 Beziehungen zu Investoren wurden und werden international ausgebaut. In Australien, Hongkong und den USA wurden lokale Relationship-Beauftragte eingesetzt, und das europäische Client Relationship Team gezielt für die Region Südeuropa und Nordics 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.

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 aufgrund der Outperformance der Benchmarks wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch Publikumsfonds für Privatanleger sowie für semi-professionelle Investoren an. Die Nachfrage dieser neuen Anlegergruppe überstieg die Erwartung deutlich. In diesem Bereich konnten in den ersten beiden Jahren in sechs verschiedenen Fonds bereits 206,5 Mio. EUR Eigenkapital investiert werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,0 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 mehr als 15 europäische Märkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger lokaler Expertise vertreten. Über das regional und über-regional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Immobilien-Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede für seine Investoren relevante Transaktion.

UMFASSENDE WERTSCHÖPFUNGSKETTE DER IMMOBILIE IM ANGEBOT

PATRIZIA überzeugt ihre Investoren mit der Breite des Angebots. So wird den Investoren ein „Rundumsorglos-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 6,0 Mrd. EUR umgesetzt, davon 2,5 Mrd. EUR außerhalb Deutschlands. Die deutlich erhöhten leistungsabhängigen Einnahmen im Geschäftsjahr 2017 bestätigen den „Track-Record“ der für institutionelle und private Investoren aufgelegten Immobilienfonds. Die nachhaltige Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für unsere Investoren auszahlt. Aber auch das umsichtige Erkennen von Opportunitäten in allen Immobilien-Assetklassen in ganz Europa und die zügige und reibungslose Abwicklung eines An- und Verkaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

PATRIZIA HAT DIE DNA EINES INVESTORS

PATRIZIA hat die DNA eines Investors und investiert auch gemeinsam mit den institutionellen Kunden. Die Investition eines 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, umsichtiges und erfolgreiches Wirtschaften entstanden. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen sind unerlässlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsverbindungen. Deshalb legen wir großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und uns das Vertrauen der Investoren mit jedem Investment neu zu verdienen.

1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

1.4.1 UNTERNEHMENSSTEUERUNG NACH SEGMENTEN

Die Unternehmenssteuerung erfolgt bei PATRIZIA nach den Segmenten Management Services und Investments. Das Segment **Management Services** umfasst im Wesentlichen 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:

01

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:

02

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	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.
Investment Income	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen und privaten Investoren weltweit eingeworben.



Punkt 2.2, Seite 34

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

1.4.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND NICHT-FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

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

1.5 Nicht-finanzielle Erklärung

1.5.1 DIE PATRIZIA NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE (ENVIRONMENTAL SOCIAL AND GOVERNANCE – ESG-STRATEGIE)

Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA zielt darauf ab, soziale und ökologische Kriterien in den Stakeholder-Dialog und die Wertschöpfung einzubeziehen, um internationale Vorschriften zu erfüllen und für künftige Herausforderungen in Europa gewappnet zu sein. Unsere Strategie wurde in Anlehnung an internationalen Richtlinien, wie die Global Reporting Initiative (GRI), und die Ziele des Umweltprogramms der Vereinten Nationen (UNEP) entwickelt.

Überblick über Aspekte der PATRIZIA ESG-Strategie

G01

ESG Maßnahmen	Beschreibung
Energiemanagement in den PATRIZIA Niederlassungen	Datengewinnung und Erhöhung der Energieeffizienz
Strukturierung und Sammlung von ESG Daten	Definition des Datenumfangs, Datensammlung und Minimierung operativer Risiken
Ökologische und soziale Auswirkungen in unseren AUMs	Identifikation von Projekten zur Erhöhung der Wirkung in unserem AUM
Teilnahme an der GRESB	Teilnahme an der GRESB und Umsetzung der Empfehlungen
Entwicklung der Mitarbeiter	Rekrutierung, Beförderung und Schulung von Mitarbeitern
Integration von ESG-Aspekten in Investitionen	Überprüfung der operativen DD, der PM Verträge und Versicherungen
Innovative und gesundheitsfördernde Lösungen	Identifikation von innovativen und gesundheitsfördernden Lösungen
Überprüfung bestehender Governance-Anforderungen	Überprüfung der Governance-Anforderungen, z. B.: Korruption und Kinderarbeit
ESG Berichterstattung im Jahresbericht	ESG Berichterstattung im Jahresbericht

Wie übertragen sich die Maßnahmen auf die ESG Handlungsfelder

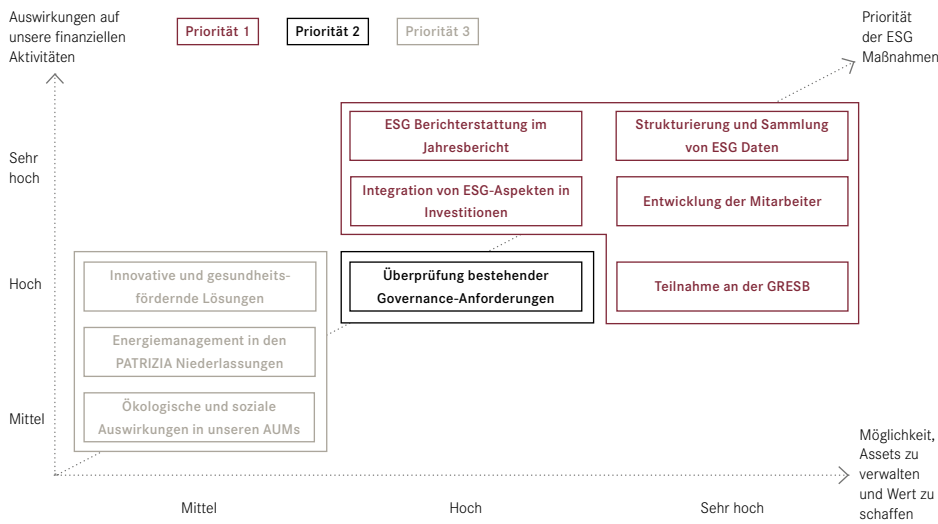
G02

ESG Maßnahmen	ESG Handlungsfelder								
	Environmental			Social			Governance		
	Abrfallmanagement	Natürliche Ressourcen	Klimawandel	Gesundheit, Sicherheit und Wohlergehen	Mitarbeiter	Gesellschaftliches Engagement	Kommunikationsführung	Shareholder value	Governance und Ethik
Energiemanagement in den PATRIZIA Niederlassungen	X	X	X					X	
Strukturierung und Sammlung von ESG Daten	X	X	X	X		X		X	X
Ökologische und soziale Auswirkungen in unseren AUMs	X	X	X	X		X		X	X
Teilnahme an der GRESB					X			X	X
Entwicklung der Mitarbeiter				X	X	X		X	X
Integration von ESG-Aspekten in Investitionen								X	X
Innovative und gesundheitsfördernde Lösungen			X	X	X	X		X	X
Überprüfung bestehender Governance-Anforderungen					X	X		X	X
ESG Berichterstattung im Jahresbericht					X			X	X

X = Maßnahme überträgt sich auf das gekennzeichnete Handlungsfeld

PATRIZIA Materialitätsmatrix

G03



Die ESG-Strategie wird sowohl von CEO Wolfgang Egger als auch von CIO Anne Kavanagh betreut. Darüber hinaus hat PATRIZIA eine ESG-Arbeitsgruppe, die für die Erarbeitung der Anforderungen interner und externer Stakeholder, die Anpassung und Erweiterung der ESG-Strategie und das Auffinden relevanter Schnittstellen innerhalb der PATRIZIA Organisationseinheiten verantwortlich ist. Ein Lenkungsausschuss überwacht die Ergebnisse. Die Arbeitsgruppe trifft sich am Ende eines jeden Quartals und gibt dem Lenkungsausschuss Empfehlungen für die erfolgreiche Umsetzung der ESG-Strategie.

Der Fokus von PATRIZIA beim Erwerb von Immobilien berücksichtigt die Risiken und Chancen, die durch die Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten in Verbindung mit der rechtlichen, technischen und finanziellen Due Diligence identifiziert werden. Die Nachhaltigkeitsbewertung ermöglicht es der Gesellschaft, potentielle Werttreiber bei der Verwaltung von Vermögenswerten zu identifizieren und bewertet die Gesamtdurchführbarkeit von Investitionen, anstatt einzelne Werttreiber zu gewichten.

PATRIZIA hat ein "Nachhaltigkeits-Assessment" entwickelt, das darauf abzielt, Risiken und Chancen bei der Bewirtschaftung von Immobilien zu identifizieren. Die Bewertung basiert auf fünf Aspekten mit insgesamt 21 Einzelkriterien:

- Wirtschaftliche Aspekte
- Ökologische Aspekte
- Kulturelle und soziale Aspekte
- Technische Aspekte
- Funktionale Aspekte

Dieser Katalog wird in den Due-Diligence-Prozess beim Erwerb von Immobilien integriert. Die Nachhaltigkeitsbewertung basiert auf einer vereinfachten Version von internationalen Richtlinien zu Green-Building-Zertifikaten wie LEED oder DGNB und liefert dem Akquisitionsteam einen ersten Hinweis auf die Nachhaltigkeitsperformance sowie die Elemente, die bei der Verwaltung von Immobilienvermögen zu berücksichtigen sind. Die Bewertung konzentriert sich in erster Linie auf Wohn- und Gewerbeimmobilien, nicht auf Logistik-, Pflegeimmobilien oder Hotels.

Der Erwerb von Wohnimmobilien ist in Europa streng geregelt. Seit etwa 2009 sind Wohnungseigentümer, die Wohngebäude betreiben wollen, verpflichtet, dem Käufer den Energieausweis (Energy Performance Certificate EPCs) vorzulegen. EPCs sind ein Schlüsselement für die Bewertung des Energieverbrauchs von Gebäuden. Abhängig von der Anlagestrategie - in Bezug auf Buy-to-Hold oder Buy-to-Refurbish - sind die EPCs für PATRIZIA wesentlich, um den Immobilienwert beurteilen zu können. Darüber hinaus hält PATRIZIA die baulichen Vorschriften in jedem Land ein, indem sie spezialisierte lokale Teams und lokale Auftragnehmer mit Kenntnissen regionaler Regulierungen einsetzt.

1.5.2 ARBEITNEHMERBELANGE

Die Qualifikationen und Stärken unserer Mitarbeiter sind die Grundlage unseres Erfolgs. Unsere Kunden profitieren von den unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Persönlichkeiten unserer Mitarbeiter. Wir sind bestrebt, ein Umfeld zu schaffen, in dem alle ihr volles Potenzial entfalten können und in dem Unterschiede geachtet und gewürdigt werden. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter darin, ihre Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen und sind stolz auf unsere partnerschaftliche Unternehmenskultur.

Als Arbeitgeber übertragen wir in hohem Maße Entscheidungskompetenz und Verantwortung an unsere Mitarbeiter. Wir lassen ihnen damit Freiraum, ihre Kenntnisse, Erfahrungen und Persönlichkeiten zu entfalten und weiterzuentwickeln. So fördern wir ihre Identifikation mit den Unternehmenszielen

und ihren Einsatz für unsere Kunden. Das verstehen wir unter „PATRIZIA Spirit“. Wir unterstützen sie dabei, in einem unserer vielen Geschäftsfelder und europaweiten Standorte den richtigen Platz zu finden.

Zur Verfolgung unserer Geschäftsstrategie und unseres Wachstumskurses sind wir in einem kompetitiven Arbeitsmarkt darauf angewiesen, die besten Talente für uns zu gewinnen und zu binden. Daher investieren wir in die Aus- und Weiterbildung.

Wir bilden unseren Nachwuchs aus und bieten dazu folgende Möglichkeiten an:

- Duale Ausbildung
- Duales Studium
- Internationales Management Trainee Programm
- Praktika, Abschlussarbeiten und Werksstudententätigkeiten

In Deutschland betrug die Ausbildungsquote (Duale Ausbildung und Duales Studium) im Berichtsjahr knapp 5%. Wir arbeiten eng mit Hochschulen und Schulen zusammen, besuchen regelmäßig Hochschulmessen und Netzwerktreffen und bieten zahlreiche Praktika, Abschlussarbeiten und Werkstudententätigkeiten an.

Wir fördern die zielgerichtete Entwicklung unserer Mitarbeiter durch:

- Regelmäßige Feedback- und Mitarbeitergespräche
- Zielvereinbarungen
- Entwicklungsgespräche und interne Wechselmöglichkeiten
- Einen attraktiven internen Stellenmarkt
- Ein vielfältiges In-house Trainingsangebot in der PATRIZIA Akademie
- Gezielte individuelle Karriereplanung mit passgenauen Weiterbildungsangeboten
- Übergreifende interdisziplinäre Projektarbeiten
- Gezielte Nachfolgeplanung
- Führungskräfteprogramm

Zur Unterstützung unserer Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie beim Thema Gesundheit bietet die PATRIZIA neben flexiblen Arbeitszeitregelungen (die Teilzeitquote liegt beispielsweise in Deutschland bei 30%) je nach Standort verschiedene Leistungen an, zum Beispiel an allen deutschen Standorten:

- Kindergartenzuschuss
- pme Familienservice
- Gesundheits- und Fitnessangebote

Eine offene Gesprächskultur ist uns ein wichtiges Anliegen, ebenso wie ein regelmäßiger Austausch unter unseren Mitarbeitern. Wir fördern diesen Austausch ganz gezielt durch verschiedene Veranstaltungen, wie zum Beispiel:

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

Dies schafft nicht nur Teamgeist, sondern auch wertvolle Synergien für unsere Projekte. Innovation und Vielfalt gehören ebenfalls zu den Werten der PATRIZIA. Unser internationales und multikulturelles Unternehmen lebt vom Zusammenwirken unterschiedlicher Sichtweisen, die uns nachhaltig erfolgreich machen.

Wir bieten unseren Mitarbeitern unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, der sexuellen Identität oder des Alters, gleiche Chancen. Besetzungen, Beförderungen sowie die Vergütungshöhe basieren ausschließlich auf der Qualifikation und des Erfahrungsschatzes der Mitarbeiter. Im Übrigen verpflichtet sich jede Führungskraft und jeder Mitarbeiter bei Unterzeichnung des Arbeitsvertrages Benachteiligungen aus oben genannten Gründen zu unterlassen.

Der Anteil der weiblichen Belegschaft liegt bei 50%. Die Altersstruktur ist ausgewogen: knapp 17% der Beschäftigten sind jünger als 30 Jahre, 65% sind zwischen 30 und 50 Jahren und knapp 18% sind über 50 Jahre alt. Die Vielfalt an Nationalitäten, Kulturen und Sprachen ist für uns ein großer strategischer Nutzen. Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 28 verschiedene Nationalitäten zählen dürfen.

Mit knapp 6% weiblichen Führungskräften auf der ersten Managementebene und knapp 27% auf der Zweiten sind wir nah an den 2015 selbst gesetzten Zielgrößen.

1.5.3 BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

Die Einhaltung der Anti-Bribery & Corruption Gesetze ist nicht nur zur Vermeidung von Strafen sondern auch zur Vermeidung eines Reputationsschadens essentiell für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und daher auch für PATRIZIA sehr relevant. PATRIZIA hat für alle Gesellschaften in Deutschland einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch eingeführt, die umfassende Regelungen und Standards zum Thema der Anti-Bribery & Corruption enthalten. Compliance-Schulungen, die insbesondere auch die beiden genannten Themengebiete umfassen, werden zusätzlich für alle Mitarbeiter in Deutschland durchgeführt.

1.5.4 SOZIALBELANGE

Die Übernahme von sozialer Verantwortung abseits des eigentlichen Geschäftsmodells gehört für PATRIZIA zu einem verantwortungsbewussten, nachhaltig agierenden Unternehmen. Die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung baut weltweit Schulen, Kinderkrankenhäuser und Waisenhäuser. Die PATRIZIA Immobilien AG setzt hierbei Ihre Immobilienkompetenz ein, um Kindern pädagogische, medizinische und soziale Hilfe zukommen zu lassen. Durch die Unternehmensspende (Corporate Giving) werden sämtliche Verwaltungskosten der Stiftung gedeckt, wodurch alle Spenden Dritter zu 100% in die Projektarbeit fließen. Derzeit hilft die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung in Ihren 15 Projekten jährlich über 15.000 Kindern in zehn verschiedenen Ländern. Führungskräfte aus dem Unternehmen engagieren sich ehrenamtlich als Vorstandsmitglieder der Stiftung. Darüber hinaus wird das hauptamtliche Stiftungsteam durch Mitarbeiter aus diversen Abteilungen (beispielsweise Personal, Marketing, IT und Buchhaltung) unterstützt. Bedeutsame Leistungsindikatoren beinhalten die soziale Wirkung (u. a. Anzahl erreichter Kinder, Anzahl Projekte) sowie das Spendenaufkommen.

1.5.5 MENSCHENRECHTE

In Bezug auf die Achtung der Menschenrechte sieht PATRIZIA aufgrund seines regionalen Fokus keine besondere Relevanz für ihr Geschäftsmodell. PATRIZIA achtet auf gerechte Sicherheitspraktiken und vermeidet Zwangs- oder Kinderarbeit.

1.5.6 WESENTLICHE RISIKEN

Wesentliche Risiken bei Nichtverfolgung der PATRIZIA Nachhaltigkeits-Strategie bzw. Nichtbeachtung der Anforderungen der Bereiche Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Sozialbelange und Menschenrechte beinhalten:

- a. Mitarbeiterverlust bzw. erhöhte Fluktuation
- b. Reputationsrisiken
- c. Erhöhter Wettbewerbsdruck und Verlust von Marktanteilen
- d. Rechtsrisiken

Zu weiteren Risiken verweisen wir auf Punkt 4.3.2 Betriebliche Risiken.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Märkte allgemein: Der bereits im Jahr 2016 zu beobachtende Wachstumskurs der europäischen Wirtschaft setzte sich 2017 unvermindert fort. Ein Anstieg des globalen Handels, der vor allem von den entwickelten Industrienationen getragen wurde, unterstützte diese Entwicklung. In Europa stieg die Erwerbstätigenquote weiter an, darüber hinaus gab es leichte Lohnzuwächse. Dies führte zu einer Belebung des privaten Konsums, der maßgeblich zur wirtschaftlichen Expansion der Eurozone beitrug. Zudem hatten die geldpolitischen Maßnahmen der EZB Investitionen unterstützt. Für das Gesamtjahr 2017 wird für die Eurozone ein BIP-Wachstum von ca. 2,2% und für 2018 von etwa 2,1% erwartet. Die Inflation stieg im Jahr 2017 auf 1,5% und für das laufende Jahr wird ein Wert von 1,4% erwartet.

Immobilienmärkte: Europäische Immobilien erfreuen sich als Anlageobjekte nach wie vor großer Beliebtheit bei institutionellen wie privaten Investoren. Das europäische Immobilienhandelsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 13,0% von 238,7 Mrd. EUR auf 269,8 Mrd. EUR. Das Fehlen rentabler Alternativen und ein günstiges Finanzierungsumfeld führten zu hohen Investmentaktivitäten an den Immobilienmärkten, die häufig nur durch die geringe Produktverfügbarkeit gebremst wurde. Der Fokus hat sich aufgrund der Produktverknappung weiter in Richtung der Nebenstandorte verschoben, auch weil an den Top-Standorten das Renditeniveau weiter gesunken ist. Es ist zwar auch an den Nebenstandorten eine Renditekompression zu beobachten, dennoch liegt das Renditeniveau über dem der Top-Standorte. Auch ist weiterhin mit einer Renditekompression an den europäischen Immobilienmärkten zu rechnen, allerdings deutlich verlangsamt. Dies gilt vor allem für die Top-Standorte.



Punkt 4.3.2, Seite 69



Quelle: Reuters, EZB



Quelle: RCA, Reuters, Makler

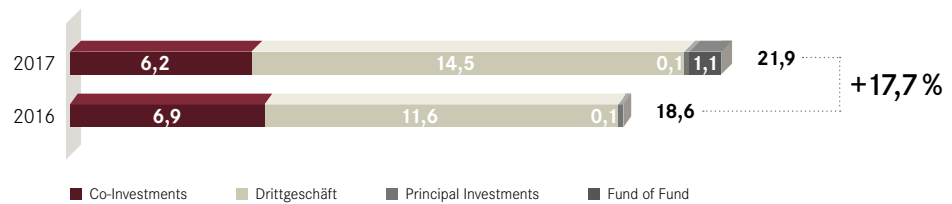
2.2 Geschäftsverlauf

ENTWICKLUNG DER FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum 31. Dezember 2017 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 21,9 Mrd. EUR, nach 18,6 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 15,5 Mrd. EUR auf Deutschland und 6,4 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 3,3 Mrd. EUR bzw. 17,7% gewachsen, wovon 1,1 Mrd. EUR durch die Übernahme der Sparinvest Property Investors (Fund of Fund Geschäft) beigetragen wurde. Das Ziel, organisch um rund 2,0 Mrd. EUR pro Jahr zu wachsen, wurde entsprechend übertroffen.

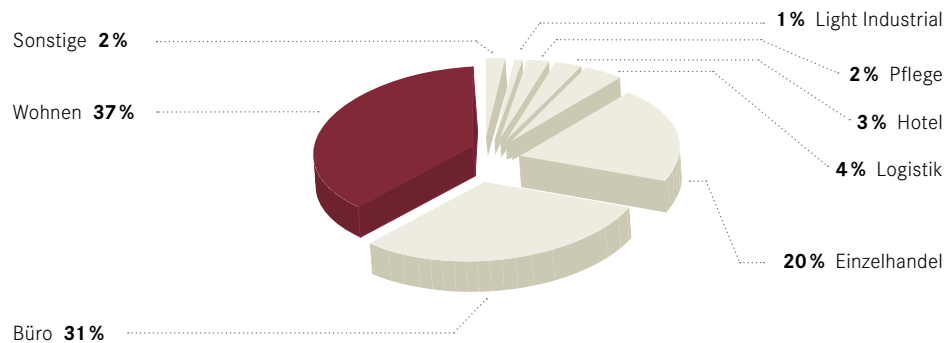
Assets under Management (in Mrd. EUR)

G04



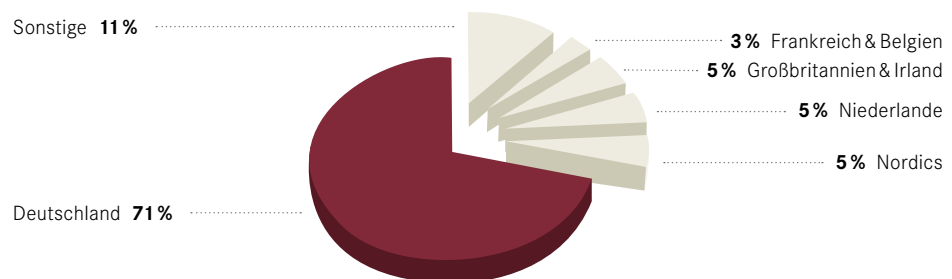
Assets under Management zum 31.12.2017 – Sektorale Verteilung

G05



Assets under Management zum 31.12.2017 – Geografische Verteilung

G06



Operatives Ergebnis (in Mio. EUR)

G07



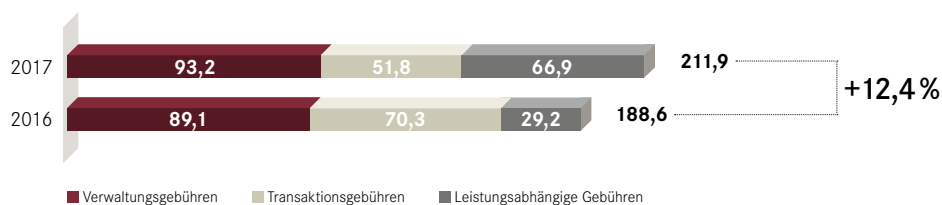
Im Geschäftsjahr 2017 konnte das operative Ergebnis um 13,8% auf 82,2 Mio. EUR gesteigert werden (2016: 72,2 Mio. EUR). Die im November 2017 angehobene Prognose von leicht über 75,0 Mio. EUR wurde damit deutlich übertroffen. Höher als erwartete leistungsabhängige Einnahmen aus zwei Co-Investments führten zu diesem Anstieg. Der Wert für 2016 wurde dabei um den Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung des Harald-Portfolios bereinigt. Das Harald-Portfolio wurde von PATRIZIA im Mai 2015 erworben und Anfang 2016 ergebniswirksam mit rund 200 Mio. EUR Gewinn weiter veräußert.

Das operative Ergebnis 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 sowie Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (in Mio. EUR)

G08



Im Berichtsjahr 2017 erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 12,4% auf 211,9 Mio. EUR (2016: 188,6 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

VERWALTUNGSgebÜHREN

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfolio-Management und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 93,2 Mio. EUR vereinnahmt (2016: 89,1 Mio. EUR, +4,7%). Der Vorjahreswert beinhaltete jedoch noch 10,5 Mio. EUR Property Management Gebühren, die durch den Verkauf des Property Managements zum Jahresanfang 2017 inzwischen entfallen sind. Die Property Management Gebühren wurden jedoch bereits durch die gestiegenen Verwaltungsgebühren auf das gewachsene betreute Immobilienvermögen mehr als ausgeglichen und sind auf einer vergleichbaren Basis entsprechend um rund 18,7% zum Vorjahr gestiegen.

TRANSAKTIONSgebÜHREN

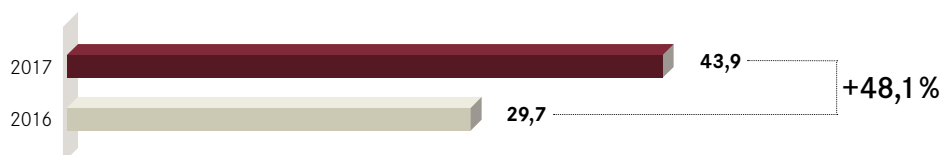
Für An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA eine marktgerechte Gebühr. Die Transaktionsgebühren lagen im abgelaufenen Jahr mit 51,8 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert (2016: 70,3 Mio. EUR, -26,4%), jedoch auf dem durchschnittlichen Niveau der Geschäftsjahre seit 2012 (54,1 Mio. EUR). Dabei sind den Ankäufen 31,4 Mio. EUR (2016: 48,1 Mio. EUR; -34,7%) und den Verkäufen 20,3 Mio. EUR (2016: 22,2 Mio. EUR, -8,6%) zuzurechnen.

LEISTUNGSABHÄNGIGE GEBÜHREN

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür erfolgsabhängige Gebühren. Im Berichtsjahr erhöhten sich die leistungsabhängigen Gebühren deutlich um 129,4% auf 66,9 Mio. EUR (2016: 29,2 Mio. EUR).

Investment Income (in Mio. EUR)

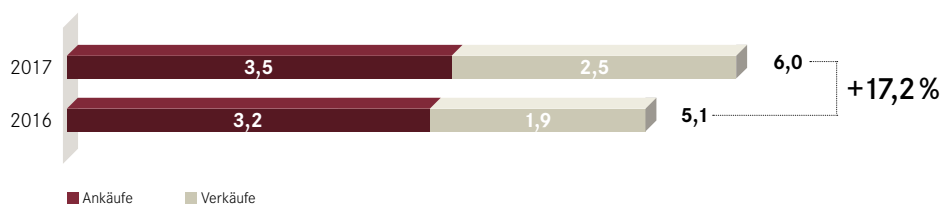
G09



Im Berichtsjahr 2017 generierte PATRIZIA 43,9 Mio. EUR Investment Income, nach 29,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Hierin enthalten sind Principal Investments (Investitionen auf das eigene Buch) und Co-Investments. Erträge aus Principal Investments inkludieren entsprechende Nettoverkaufserlöse wie auch die Mieteinnahmen, die in den Umsatzerlösen enthalten sind. Erträge aus Co-Investments sind im Ergebnis aus Beteiligungen enthalten.

Transaktionsvolumen (in Mrd. EUR)

G10



Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2017 erfolgten Ankäufe von 3,5 Mrd. EUR und Verkäufe von 2,5 Mrd. EUR. In Summe konnte das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 17,2% gesteigert werden.

Eingeworbenes Eigenkapital (in Mrd. EUR)

G11



Im Berichtszeitraum wurden für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments 2,0 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen Investoren für Investitionen eingesammelt, im Vergleich zu 2,2 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (-9,1 %).

GESCHÄFTSMODELL DER PATRIZIA

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist das europaweite Investment Management von Immobilien für institutionelle und private Kunden. PATRIZIA generiert dabei Gebühreneinnahmen für die erbrachten Leistungen sowie Beteiligungserträge aus Co- und Principal Investments (Investment Income). Dementsprechend lassen sich die Aktivitäten des Unternehmens in folgende drei Kategorien gliedern:

2.2.1 DRITTGESCHÄFT

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über konzernerneigene regulierte und unregulierte Plattformen Investmentvermögen für institutionelle Investoren sowie Privatkunden strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Verwaltungsgebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr. In Summe trägt das Drittgeschäft zum 31. Dezember 2017 15,9 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei.

PATRIZIA KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFTEN

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

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

In der **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH** wird das Geschäft mit Publikumsfonds gebündelt. Im zweiten vollen Geschäftsjahr nach der Zulassung konnten vier Publikumsfonds mit einem Eigenkapitalvolumen von 131,2 Mio. EUR vollständig am Markt platziert werden. Zudem wurden in 2017 zwei neue Fonds aufgelegt, über die Privatanleger in Gewerbeimmobilien in München und Mainz investieren können, sowie Immobilienankäufe in der Metropolregion Rhein-Ruhr, in Garmisch-Partenkirchen und in Dresden für die Auflage weiterer Fondsprodukte getätigt. Mit diesen Aktivitäten generiert das Publikumsfondsgeschäft erneut Beiträge zu Umsatz und Ertrag der PATRIZIA und wird auch zukünftig die Konzernentwicklung positiv 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

Zum Drittgeschäft von PATRIZIA zählen auch Individualmandate, die zum 31. Dezember 2017 insgesamt ein Volumen von etwa 3,5 Mrd. EUR umfassten. Die Volumensteigerung gegenüber dem Vorjahr ist einerseits auf den Ankauf des Commerzbank Towers in Frankfurt am Main zurückzuführen, der bereits 2016 im Auftrag eines koreanischen Investors vertraglich vereinbart („signing“), aber erst Mitte 2017 endgültig abgeschlossen wurde („closing“). Andererseits fließt zum Jahresende erstmalig das Dachfondsgeschäft der im Oktober 2017 übernommenen PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors) in diesen Posten mit ein.

PATRIZIA Drittgeschäft zum 31.12.2017

03

in Mio. EUR	Assets under Management	Eigen- kapital- zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
Drittgeschäft	15.925	11.286	9.682	1.604	59

2.2.2 CO-INVESTMENTS

Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Kapital an Immobilieninvestitionen in den Bereichen Value-Add und Opportunistic. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA – ähnlich wie beim Drittgeschäft – Gebühreneinnahmen, jedoch zusätzlich Beteiligungserträge. Den PATRIZIA Aktionären bietet sich auf diese Weise indirekt die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren. Die Co-Investments steuern zum 31. Dezember 2017 mit 5,9 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert.

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

04

Name	Beschreibung	AUM in Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
GBW GmbH	Die GBW – ehemalige Wohnungsgesellschaft der BayernLB – wurde 2013 für eine Gruppe langfristig orientierter, deutschsprachiger Investoren zum Preis von 2,4 Mrd. EUR erworben. Ziel ist die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung des über ganz Bayern verteilten Portfolios. Im Geschäftsjahr 2017 gab es in diesem Co-Investment keine wesentlichen Veränderungen.	3.958	5,1 %
WohnModul I SICAV-FIS	Zu den Anlageobjekten dieses Co-Investments zählen Wohn- und Gewerbeobjekte in ganz Europa. Im Geschäftsjahr 2017 entwickelte sich das Co-Investment wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> - Niederlande: In den Niederlanden wurden 61 Objekte aus dem insgesamt 138 Objekte umfassenden Bestandsportfolio veräußert. - München: In Sendling wurde eine große Baulandentwicklung veräußert. - Irland: In Dublin wurde ein Wohngebäude mit 62 Wohnungen verkauft. - Düsseldorf: In Gerresheim wurde eine große Baulandentwicklung zum Verkauf beurkundet. - Projektentwicklungen Deutschland: In zwei deutschen Städten befinden sich derzeit zwei Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. - Dänemark: In Kopenhagen wurde ein Wohngebäude mit 128 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten erworben. 	1.438	10,1 %
Alliance	Deutsches Einzelhandelsportfolio bestehend aus 66 Supermarkt-, Discounter- und Fachmarkt-Immobilien, welches am 29. Dezember 2017 erworben wurde.	205	5,1 %
Seneca	Portfolio mit 78 Fach- und Supermärkten.	201	5,1 %
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. 2017 wurden Immobilien im Wert von 157,0 Mio. EUR veräußert. Die von der Gesellschaft noch nicht verkauften Objekte sollen zeitnah beurkundet und das Eigenkapital zurückgeführt werden.	48	6,3 %
Co-Investments in Großbritannien	Die zusammen mit Oaktree Capital Management gehaltenen Gewerbeparks an Schlüsselstandorten, unter anderem im Großraum London, wurden im Berichtsjahr weitestgehend verkauft. Die verbleibenden Objekte der Citruz Holdings LP sollen ebenfalls im Laufe des Jahres 2018 veräußert werden.	11	10,0 %
Harald	Hierbei handelt es sich um Beteiligungen an einem Wohnimmobilienportfolio, die im Rahmen der in 2016 erfolgten Veräußerung des Harald-Portfolios eingegangen wurden. Die Beteiligungen werden mindestens fünf Jahre gehalten und mit einer Mindestgarantiedividende vergütet.	/	5,1 %
sono west	sono west ist ein Projektentwicklung der OFB Projektentwicklung GmbH für ein Bürogebäude im Frankfurter Westend. Die Grundsteinlegung für das Gebäude war am 21. Juli 2017 und die Fertigstellung soll bis Ende 2018 erfolgen. Erwerber ist die Generali Real Estate.	/	28,3 %

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, das heißt Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 31. Dezember 2017 auf 0,1 Mrd. EUR.

Die bestehenden Principal Investments haben sich im Jahr 2017 wie folgt entwickelt:

MANCHESTER FIRST STREET

Im Berichtszeitraum hat PATRIZIA die Gastronomiemeile erfolgreich fortgeführt und die Anlage mittlerweile vollständig vermietet. Zudem wurde die Vorentwicklungsphase eines Wohngrundstücks kontinuierlich vorangetrieben. Darüber hinaus besitzt PATRIZIA zum Stichtag noch zwei unbebaute Grundstücke.

SONSTIGE PRINCIPAL INVESTMENTS

Hinsichtlich der Principal Investments Sudermannzentrum und Wildrosenweg in München ist die Privatisierung weiter vorangeschritten. Auch die übrigen Bestände in München, Köln und Mannheim wurden weiter reduziert.

Bei dem im Mai 2016 im attraktiven Londoner Bezirk Barking erworbenen Entwicklungsprojekt wurden diverse Vorentwicklungsarbeiten durchgeführt. Es ist geplant, etwa 200 kleinere Wohneinheiten in einem 28-stöckigen Gebäude zu entwickeln.

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



Punkt 2.3.2, Seite 42

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Auch im Geschäftsjahr 2017 war PATRIZIA wieder sehr erfolgreich auf den europäischen Immobilienmärkten aktiv. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Das **operative Ergebnis** konnte im Vergleich zum Vorjahr um 13,8% auf 82,2 Mio. EUR gesteigert werden (2016: 72,2 Mio. EUR). Nach einem erfolgreichen vierten Quartal übertraf das Ergebnis damit auch die zuletzt angehobene Gesamtjahresprognose von leicht über 75 Mio. EUR. Grund für diese positive Entwicklung ist vor allem die überplanmäßige Steigerung der leistungsabhängigen Gebühren auf 66,9 Mio. EUR.

Die **Gebühreneinnahmen** insgesamt betragen 211,9 Mio. EUR, was einer Steigerung von 12,4% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 188,6 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren erhöhten sich um 4,7% auf 93,2 Mio. EUR, obwohl in 2017 aufgrund des Verkaufs des Property Managements Gebühren von rund 10,5 Mio. EUR entfallen sind. Bereinigt man das Vorjahr um diese Property Management-Gebühren so beträgt das Wachstum auf vergleichbarer Basis 18,7%. Somit konnten höhere Gebühreneinnahmen infolge des gewachsenen Immobilienvermögens den Wegfall der Property Management-Gebühren mehr als ausgleichen. Die Transaktionsgebühren lagen mit 51,8 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert, aber im starken historischen Durchschnitt der letzten Jahre.

05

in Mio. EUR	2017	2016	Veränderung
Verwaltungsgebühren	93,2	89,1	4,7%
Transaktionsgebühren	51,8	70,3	-26,4%
Leistungsabhängige Gebühren	66,9	29,2	129,4%
Gebühreneinnahmen insgesamt	211,9	188,6	12,4%

Auch die **Assets under Management** sind stärker gewachsen als erwartet. Organisch erhöhten sich diese gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mrd. EUR oder 11,8%. Inklusive dem Dachfondsanbieter PATRIZIA Multi Managers - ehemals Sparinvest Property Investors - belief sich das verwaltete Immobilienvermögen Ende 2017 auf 21,9 Mrd. EUR. Zuzüglich der Akquisitionen von TRIUVA und Rockspring Property Investments Managers haben sich die Assets under Management im Vergleich zum Jahresende 2016 pro-forma auf rund 39 Mrd. EUR mehr als verdoppelt.

Im Berichtsjahr konnte ein **Transaktionsvolumen** von 6,0 Mrd. EUR erzielt werden und damit 17,2% mehr als im Jahr 2016 mit 5,1 Mrd. EUR. Das gestiegene Transaktionsvolumen dokumentiert eindrucksvoll unsere Fähigkeit, europaweit attraktive Investmentmöglichkeiten zu identifizieren und für unseren Kunden auf der ganzen Welt zu nutzen. Insgesamt wurden europaweit Immobilienankäufe im Volumen von 3,5 Mrd. EUR getätigt, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 7,2% entspricht (2016: 3,2 Mrd. EUR). Dem standen Verkäufe im Volumen von 2,5 Mrd. EUR gegenüber, was einer Steigerung von 34,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht (2016: 1,9 Mrd. EUR).

EMISSION EINES SCHULDSCHEINDARLEHENS

PATRIZIA hat am 22. Mai 2017 ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR ausgegeben. Die Emission wurde sehr gut am Markt angenommen und war mehrfach überzeichnet. Der Schuldschein ist in drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren strukturiert und zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst - im Durchschnitt mit 1,50% p. a. Die zusätzliche Liquidität aus dem Schuldscheindarlehen erweitert die finanzielle Flexibilität für weiteres organisches sowie anorganisches Wachstum. Die Höhe des Emissionsvolumens und die sehr attraktiven Konditionen bestätigen die hohe Ertragskraft und robuste Kapitalstruktur von PATRIZIA. Somit beträgt die für weiteres Wachstum verfügbare Liquidität inklusive der Mittel aus dem Schuldscheindarlehen zum 31. Dezember 2017 576,2 Mio. EUR.

AUSGABE VON BERICHTIGUNGSAKTIEN

Die ordentliche Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG hat am 22. Juni 2017 dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Bilanzgewinn 2016 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Verhältnis 10:1 beschlossen. Die Satzungsänderung wurde am 05. Juli 2017 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Am 20. Juli 2017 nach Börsenschluss wurden die neuen Aktien den berechtigten Aktionären zugeteilt, der erste Handelstag folgte am 21. Juli 2017. Das Grundkapital betrug nach Ausgabe der Berichtigungsaktien 92.351.476 EUR.

AKTIENRÜCKKÄUFE

Am 8. August 2017 kündigte PATRIZIA ein öffentliches Aktienrückkaufangebot an. Die Annahmefrist dieses Aktienrückkaufangebots endete am 7. September 2017. Im Rahmen des Rückkaufangebots erwarb die Gesellschaft 2.011.980 eigene Aktien zu einem Kaufpreis von 17,40 EUR je Aktie. Ein anschließendes am 13. September 2017 angekündigtes Aktienrückkaufprogramm im Volumen von bis zu 15,0 Mio. EUR wurde am 30. Oktober 2017 abgeschlossen. Folglich hat PATRIZIA im Berichtsjahr insgesamt 2.860.851 eigene Aktien zurückgekauft, von denen Teile im vierten Quartal 2017 als Akquisitionswährung genutzt wurden.

AKQUISITIONEN

Im vierten Quartal 2017 konnte PATRIZIA mit der Bekanntgabe von drei strategisch wichtigen Akquisitionen das Geschäftsmodell substanziell stärken und die Produkt- und Investitionsmöglichkeiten für die institutionellen und privaten Investoren signifikant ausbauen.

- 1) 12. Oktober 2017: Bekanntgabe und Vollzug der Übernahme von Sparinvest Property Investors, einem in Kopenhagen, Dänemark, ansässigen führenden Anbieter von Dachfondsprodukten.
- 2) 12. November 2017: Bekanntgabe der Übernahme von TRIUVA, einem führenden Anbieter für Immobilieninvestments in Europa mit Sitz in Frankfurt am Main. Der Vollzug der Übernahme erfolgte am 1. Januar 2018.
- 3) 19. Dezember 2017: Bekanntgabe der Übernahme von Rockspring, einem in London, Großbritannien, ansässigen internationalen Investmentmanager. Der Vollzug der Übernahme ist für Ende März 2018 geplant.

In Summe sind diese Akquisitionen entscheidende Schritte auf PATRIZIAS Weg zum führenden globalen Anbieter für Immobilieninvestments in Europa. Sie erweitern die Produktvielfalt für unsere institutionellen und privaten Investoren, verbessern den Zugang zum europäischen Immobilienmarkt durch die substanziell gestärkte europäische Plattform und erhöhen die Assets under Management signifikant auf pro-forma 38,7 Mrd. EUR, mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem Jahresende 2016.

2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Aus Gründen der Transparenz und Vergleichbarkeit wird die Ertragslage der PATRIZIA um die Effekte aus dem Verkauf des Harald-Portfolios in 2016 „bereinigt“. Während es im Jahr 2017 keine derartigen Effekte gab, wird der Vergleichszeitraum des Jahres 2016 im Folgenden sowohl bereinigt als auch unbereinigt dargestellt. Die Erläuterungen zur Entwicklung der Ertragslage des Konzerns beziehen sich jedoch stets auf die bereinigten Zahlen.

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 außerordentlichen bzw. zahlungsunwirksamen Effekte. Im Geschäftsjahr 2017 gelang es PATRIZIA erneut, das operative Ergebnis deutlich zu steigern. Nach 72,2 Mio. EUR im Vorjahr erhöhte sich das operative Ergebnis in 2017 um 13,8% auf 82,2 Mio. EUR. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung operatives Ergebnis – 12 Monate

06

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
EBITDA	95.788	56.236	70,3%	95.788	328.114	-70,8%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ² , Software und Sachanlagen	-8.681	-6.134	41,5%	-8.681	-6.134	41,5%
EBIT	87.107	50.102	73,9%	87.107	321.980	-72,9%
Finanzerträge / -aufwendungen	-4.232	-2.523	67,7%	-4.232	-4.304	-1,7%
Währungsergebnis	-2.747	-5.644	-51,3%	-2.747	-4.029	-31,8%
EBT	80.128	41.935	91,1%	80.128	313.647	-74,5%
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge ²	4.939	1.968	151,0%	4.939	1.968	151,0%
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.748	-431	1.465,7%	-6.748	-431	1.465,7%
Harald - transaktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile	0	0		0	-61.482	-100,0%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	386	1.529	-74,8%	386	1.529	-74,8%
Reorganisationsaufwand	2.330	20.406	-88,6%	2.330	20.406	-88,6%
Aufwand / Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	1.150	6.812	-83,1%	1.150	7.539	-84,7%
Operatives Ergebnis	82.185	72.219	13,8%	82.185	283.176	-71,0%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

² insb. Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH übergegangen sind

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

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

PATRIZIA Ertragszahlen im Überblick

07

in TEUR	2017	2016 ¹	Veränderung
Umsatz	249.574	325.417	-23,3%
Gesamtleistung	227.651	226.916	0,3%
EBITDA	95.788	56.236	70,3%
EBIT	87.107	50.102	73,9%
EBT	80.128	41.935	91,1%
Operatives Ergebnis	82.185	72.219	13,8%
Konzernjahresüberschuss	58.898	27.743	112,3%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

UMSATZERLÖSE

Im Berichtsjahr blieb der Umsatz von PATRIZIA mit 249,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreswert von 325,4 Mio. EUR zurück. Im Einklang mit der stärkeren Fokussierung auf Investment Management Dienstleistungen erhöhten sich die Erlöse aus Management Services, welche den überwiegenden Teil der Gebühreneinnahmen beinhalten. Gleichzeitig sanken die Mieterlöse sowie die Umsatzerlöse aus Mietnebenkosten strategiekonform aufgrund des Abbaus des Eigenbestands an Immobilien.

Umsatzerlöse – 12 Monate

08

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
Erlöse aus Management Services	180.915	161.261	12,2%	180.915	161.261	12,2%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	56.680	143.705	-60,6%	56.680	629.799	-91,0%
Mieterlöse	7.773	11.992	-35,2%	7.773	18.509	-58,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	2.252	4.171	-46,0%	2.252	4.021	-44,0%
Sonstiges	1.954	4.288	-54,4%	1.954	4.289	-54,4%
Konzernumsatz	249.574	325.417	-23,3%	249.574	817.879	-69,5%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die **Erlöse aus Management Services** konnten im Berichtszeitraum deutlich gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die entsprechenden Erlöse um 12,2% von 161,3 Mio. EUR auf 180,9 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb des Konzernumsatzes berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Einnahmen aus dem Co-Investment GBW GmbH und der zusammen mit Oaktree gehaltenen Gewerbeparks, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen** 211,9 Mio. EUR, was einer Steigerung von 12,4% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 188,6 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren erhöhten sich um 4,7% auf 93,2 Mio. EUR, obwohl in 2017 aufgrund des Verkaufs des Property Managements Gebühren von rund 10,5 Mio. EUR entfallen sind. Bereinigt man das Vorjahr um diese Property Management-Gebühren so beträgt das Wachstum auf vergleichbarer Basis 18,7%. Somit konnten höhere Gebühreneinnahmen infolge des gewachsenen Immobilienvermögens den Wegfall der Property Management-Gebühren mehr als ausgleichen. Die Transaktionsgebühren lagen mit 51,8 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert, aber im starken historischen Durchschnitt der letzten Jahre. Die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 66,9 Mio. EUR an.

Weist man innerhalb der Gebühreneinnahmen die Erträge aus Beteiligungen separat aus, ergibt sich folgendes Bild:

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt – 12 Monate

09

in Mio. EUR	2017	2016	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	83,7	79,6	5,2%
Transaktionsgebühren	51,8	70,3	-26,4%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	45,4	11,4	299,7%
Erlöse aus Management Services	180,9	161,3	12,2%
Erträge aus Beteiligungen (anteilig)	31,0	27,3	13,5%
Gebühreneinnahmen insgesamt	211,9	188,6	12,4%

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** verringerten sich auf 56,7 Mio. EUR, nach 143,7 Mio. EUR im Vorjahr. In 2017 konnte insbesondere durch den Verkauf eines Bürogebäudes in Glasgow, Großbritannien, sowie die fortschreitende Privatisierung des Wohnungsbestands in Deutschland entsprechende Erlöse erzielt werden, während in 2016 der Verkauf eines Principal Investments in Manchester, Großbritannien, ausschlaggebend war.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 7,8 Mio. EUR, nach 12,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2016. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem verkaufsbedingten Abbau eigener Mietobjekte (Principal Investments) sowie der Ausplatzierung durch Entkonsolidierung von temporär bilanzierten Immobilien in Publikumsfonds, die entsprechend nur temporär Mieterlöse für PATRIZIA generieren.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 2,3 Mio. EUR (2016: 4,2 Mio. EUR).

Sonstiges umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2017 reduzierte sich diese Position auf 2,0 Mio. EUR gegenüber 4,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

GESAMTLEISTUNG

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA umfassender als die Umsatzerlöse. Relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mit berücksichtigt. Im Berichtsjahr 2017 erzielte PATRIZIA mit 227,7 Mio. EUR eine ähnlich hohe Gesamtleistung wie im Vorjahreszeitraum (2016: 226,9 Mio. EUR).

Herleitung Gesamtleistung – 12 Monate

10

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
Umsatzerlöse	249.574	325.417	-23,3%	249.574	817.879	-69,5%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	691	1.542	-55,2%	691	1.542	-55,2%
Bestandsveränderungen	-39.909	-115.133	-65,3%	-39.909	-502.018	-92,1%
Sonstige betriebliche Erträge	17.294	9.903	74,6%	17.294	14.252	21,3%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1	5.187	-100,0%	1	194.730	-100,0%
Gesamtleistung	227.651	226.916	0,3%	227.651	526.385	-56,8%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Im Geschäftsjahr 2017 erlöste PATRIZIA 0,7 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 1,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Der deutliche Rückgang von 55,2% gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einem nahezu abverkauften Bestand und einer entsprechend abnehmenden Anzahl verkaufter Einheiten.

BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Im Berichtsjahr wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -39,9 Mio. EUR verbucht (2016: -115,1 Mio. EUR; -65,3%). Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 49,3 Mio. EUR (2016: -125,3 Mio. EUR; -60,7%). Die größten Positionen dabei bilden der Verkauf des Bürogebäudes in Glasgow, Großbritannien, sowie die Dekonsolidierung von Objekten für das Publikumsfondsgeschäft. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 9,4 Mio. EUR aus (2016: 10,1 Mio. EUR; -7,8%), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Principal Investments zuzurechnen sind.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 17,3 Mio. EUR (2016: 9,9 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen entfallene Verpflichtungen in Höhe von 11,1 Mio. EUR.

ERTRAG AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Diese Position resultiert aus Objekten, die für die Platzierung in einem Publikumsfonds der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen und daher vorübergehend in der Bilanz gehalten wurden.

EBITDA**Herleitung EBITDA – 12 Monate****11**

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
Gesamtleistung	227.651	226.916	0,3%	227.651	526.385	-56,8%
Materialaufwand	-17.450	-27.708	-37,0%	-17.450	-33.712	-48,2%
Aufwand für bezogene Leistungen	-11.450	-14.832	-22,8%	-11.450	-14.832	-22,8%
Personalaufwand	-87.071	-87.292	-0,3%	-87.071	-101.313	-14,1%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.748	431	1.465,7%	6.748	431	1.465,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.228	-61.191	34,4%	-82.228	-68.757	19,6%
Erträge aus Beteiligungen	49.315	32.667	51,0%	49.315	32.667	51,0%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	13.353	7.651	74,5%	13.353	7.651	74,5%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-750	0		-750	0	
EBITDAR	98.118	76.642	28,0%	98.118	348.520	-71,8%
Reorganisationsaufwand	-2.330	-20.406	-88,6%	-2.330	-20.406	-88,6%
EBITDA	95.788	56.236	70,3%	95.788	328.114	-70,8%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Materialaufwand um 37,0% auf 17,5 Mio. EUR (2016: 27,7 Mio. EUR) und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- Renovierungs- und Baukosten in Höhe von 12,7 Mio. EUR (2016: 20,6 Mio. EUR; -38,3%)
- Nebenkosten in Höhe von 4,3 Mio. EUR (2016: 6,4 Mio. EUR -32,2%)
- Instandhaltungskosten in Höhe von 0,4 Mio. EUR (2016: 0,8 Mio. EUR -42,9%)

AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest GmbH, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte sich der Aufwand um 22,8% auf 11,5 Mio. EUR (2016: 14,8 Mio. EUR). Die auf die Labelfonds entfallenden Einnahmen fielen um 13,9% auf 13,4 Mio. EUR (2016: 15,5 Mio. EUR). Die entsprechenden Kosten betragen 10,2 Mio. EUR (2016: 12,8 Mio. EUR; -20,4%).

PERSONALAUFWAND

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 643 Mitarbeiter. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 794 FTE (31. Dezember 2016) ist auf den Verkauf des Property Managements zurückzuführen. Die verringerte Mitarbeiterzahl spiegelt sich wie folgt in den Personalaufwendungen wider:

Personalaufwand – 12 Monate

12

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
Fixgehälter	47.799	50.483	-5,3%	47.799	50.492	-5,3%
Variable Gehälter	23.025	22.544	2,1%	23.025	36.544	-37,0%
Sozialabgaben	8.974	10.607	-15,4%	8.974	10.618	-15,5%
Vertriebsprovisionen	2.446	4.212	-41,9%	2.446	4.212	-41,9%
Effekt langfristige variable Vergütung ²	1.175	-2.824	-141,6%	1.175	-2.824	-141,6%
Sonstiges	3.652	2.270	60,9%	3.652	2.271	60,8%
Gesamt	87.071	87.292	-0,3%	87.071	101.313	-14,1%

1 bereinigt = ohne Harald-Portfolio

2 Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen im Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2017 um 0,3% auf 87,1 Mio. EUR gefallen (2016: 87,3 Mio. EUR). Angesichts der verringerten Mitarbeiterzahl sanken die Fixgehälter um 5,3% von 50,5 Mio. EUR auf 47,8 Mio. EUR. Die variablen Gehälter stiegen um 2,1% von 22,5 Mio. EUR auf 23,0 Mio. EUR und reflektieren die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres 2017. Die Vertriebsprovisionen reduzierten sich aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung von 4,2 Mio. EUR auf 2,4 Mio. EUR. Infolge der positiven Aktienkursentwicklung verursachte die langfristige variable Vergütung im Berichtszeitraum einen Aufwand von 1,2 Mio. EUR, nach einem positiven Effekt von 2,8 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2016. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 60,9% von 2,3 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR erhöht. Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.



Punkt 3.2, Seite 60

WERTÄNDERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2017 belaufen sich die Wertänderungen auf 6,7 Mio. EUR nach 0,4 Mio. EUR im Vorjahr. Die positive Marktwertänderung im Geschäftsjahr 2017 resultiert aus der Einbeziehung von Baurechten auf den Eigenbestand, die im Laufe des Berichtszeitraumes beurkundet wurden.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich 2017 um 34,4 % von 61,2 Mio. EUR auf 82,2 Mio. EUR. Die konkrete Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen – 12 Monate

13

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	34.314	14.654	134,2%	34.314	14.953	129,5%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	7.965	7.425	7,3%	7.965	7.425	7,3%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	7.010	7.003	0,1%	7.010	7.288	-3,8%
Werbekosten	5.675	4.435	28,0%	5.675	4.488	26,4%
KfZ- und Reisekosten	5.209	5.399	-3,5%	5.209	5.399	-3,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.475	2.577	-4,0%	2.475	2.577	-4,0%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.023	2.347	-13,8%	2.023	2.475	-18,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.994	2.583	-22,8%	1.994	2.590	-23,0%
Kosten für Management Services	1.390	440	215,9%	1.390	6.300	-77,9%
Sonstige Steuern	494	1.218	-59,4%	494	1.218	-59,4%
Freistellungen- / Erstattungen	3.514	6.568	-46,5%	3.514	6.568	-46,5%
Sonstige Aufwendungen	10.165	6.542	55,4%	10.165	7.476	36,0%
Gesamt	82.228	61.191	34,4%	82.228	68.757	19,6%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die Position Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 34,3 Mio. EUR (2016: 14,7 Mio. EUR) beinhaltet Transaktionskosten in Höhe von 23,5 Mio. EUR (2016: 6,0 Mio. EUR). Darin enthalten sind Kosten für durchgeführte Unternehmenserwerbe in Höhe von 12,7 Mio. EUR (2016: 0,0 Mio. EUR) sowie Kosten für nicht zustande gekommene Geschäfte in Höhe von 6,8 Mio. EUR (2016: 0,0 Mio. EUR).

Größere Veränderungen zum Vorjahreszeitraum ergaben sich weiterhin bei den Werbekosten im Zusammenhang mit einer internationalen Markenkampagne, bei Kosten für Management Services aus Property Management Gebühren und bei den Sonstigen Aufwendungen durch aperiodische Effekte.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN UND ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

PATRIZIA vereinnahmte im Geschäftsjahr 2017 Beteiligungserträge in Höhe von 62,7 Mio. EUR. Das entspricht einer Steigerung von 55,4% gegenüber dem vergleichbaren Wert von 40,3 Mio. EUR im Vorjahr. Positive Impulse ergaben sich aus den Verkaufserlösen der Co-Investments PATRIZIA Projekt 150 GmbH (2017: 2,5 Mio. EUR) sowie aus den Verkäufen der britischen Co-Investments mit Oaktree Capital Management (2017: 10,5 Mio. EUR). Das Co-Investment GBW GmbH generierte mit 30,2 Mio. EUR nahezu den gleichen Ertrag wie im Vorjahreszeitraum (2016: 30,5 Mio. EUR). Das Co-Investment WohnModul I, das als Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen ausgewiesen wird, generierte im Berichtsjahr 2017 mit 13,4 Mio. EUR einen deutlich höheren Ertrag als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (2016: 7,7 Mio. EUR; 74,5%). Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen basiert auf der Aufwertung des Co-Investments WohnModul I, resultierend aus der positiven Entwicklung des Eigenkapitals. Die für das Co-Investment WohnModul I vereinnahmte leistungsabhängige Gebühr wird in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Erträge aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab, die zusätzlich zu den Gebühreneinnahmen generiert werden.

Beteiligungsergebnis – 12 Monate

14

in TEUR	2017	2016	Veränderung
GBW GmbH	30.171	30.520	-1,1%
Co-Investments in Großbritannien (Aviemore Topco, Plymouth Sound Holdings LP und Winnersh Holdings LP)	14.530	848	1.613,4%
PATRIZIA Projekt 150 GmbH	2.453	0	
Publikumsfondsgeschäft	750	0	
Harald-Portfolio	860	860	0,0%
SENECA	549	434	26,5%
Sonstiges	2	5	-60,0%
Erträge aus Beteiligungen	49.315	32.667	51,0%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	13.353	7.651	74,5%
Gesamt	62.668	40.318	55,4%

REORGANISATIONSAUFWAND

Bedingt durch den Reorganisationsprozess im Jahr 2016 wurden im Berichtsjahr 2017 nachlaufende Kosten in Höhe von 2,3 Mio. EUR verbucht (2016: 20,4 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten.

KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte PATRIZIA einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 58,9 Mio. EUR, was eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr bedeutet (27,7 Mio. EUR).

Herleitung Konzernjahresüberschuss

15

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	2017	2016	Ver- änderung
EBITDA	95.788	56.236	70,3%	95.788	328.114	-70,8%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-8.681	-6.134	41,5%	-8.681	-6.134	41,5%
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	87.107	50.102	73,9%	87.107	321.980	-72,9%
Finanzerträge	914	2.682	-65,9%	914	3.057	-70,1%
Finanzaufwendungen	-5.146	-5.204	-1,1%	-5.146	-7.361	-30,1%
Währungsergebnis	-2.747	-5.644	-51,3%	-2.747	-4.029	-31,8%
Finanzergebnis	-6.979	-8.166	-14,5%	-6.979	-8.333	-16,2%
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	80.128	41.936	91,1%	80.128	313.647	-74,5%
Ertragsteuern	-21.230	-14.193	49,6%	-21.230	-57.383	-63,0%
Periodenüberschuss	58.898	27.743	112,3%	58.898	256.264	-77,0%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Überleitung erläutert.

ABSCHREIBUNGEN AUF SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SOFTWARE UND SACHANLAGEN

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen erhöhten sich um 41,5% auf 8,7 Mio. EUR (2016: 6,1 Mio. EUR). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Lizenzen (5,0 Mio. EUR, nach 2,0 Mio. EUR im Vorjahr; +149,0%) sowie Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 3,7 Mio. EUR (2016: 4,1 Mio. EUR; -10,2%). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Anhang detailliert beschrieben.

FINANZERGEBNIS

Die Finanzerträge reduzierten sich auf 0,9 Mio. EUR, nach 2,7 Mio. EUR im Vorjahr, und enthalten vor allem Zinsen aus Gesellschafterdarlehen an Gesellschaften im Rahmen von Co-Investments. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 5,1 Mio. EUR gegenüber (2016: 5,2 Mio. EUR; -1,1%). Weitere Informationen können Punkt 6.11 des Konzernanhangs entnommen werden.

Zum 31. Dezember 2017 belief sich das Währungsergebnis auf -2,7 Mio. EUR (2016: -5,6 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -1,6 Mio. EUR (2016: -8,9 Mio. EUR), aus unrealisierten Währungseffekten in Höhe von -1,2 Mio. EUR (2016: -6,8 Mio. EUR) sowie aus Gewinnen aus Währungssicherungsgeschäften in Höhe von 0,00 EUR (2016: +10,1 Mio. EUR). Die Entwicklung des Britischen Pfund hat das Währungsergebnis maßgeblich beeinflusst.



Punkt 4, Seite 109



Punkt 6.11, Seite 132

ERTRAGSTEUERN

Der Steueraufwand im Geschäftsjahr 2017 summierte sich auf 21,2 Mio. EUR, nach 14,2 Mio. EUR im Vorjahr. Die Berichtsjahre 2016 und 2017 sind aufgrund des Verkaufs des Harald-Portfolios sowie gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen nur bedingt vergleichbar.

2.3.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNES

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

16

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzsumme	1.252.394	993.259	26,1 %
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	754.701	749.342	0,7 %
Eigenkapitalquote	60,3 %	75,4 %	-15,1 PP
+ Bankdarlehen	0	53.200	-100,0 %
+ Schuldscheindarlehen	322.000	27.000	1,092,6 %
- Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219	-13,1 %
- Termingelder	197.000	0	
- Wertpapiere	5.000	0	
= Nettoliquidität (-) / Nettoverschuldung (+)	-262.675	-360.019	-27,0 %
Netto-Eigenkapitalquote ¹	81,1 %	82,1 %	-1,0 PP

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

PP = Prozentpunkte

BILANZSUMME

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich aufgrund der Begebung des Schuldscheindarlehens im Berichtsjahr auf 1,3 Mrd. EUR, nach 993,3 Mio. EUR im Jahr 2016.

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN UND VORRÄTE

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA hat sich im Berichtszeitraum strategiekonform um 40,7% verringert, von 195,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 115,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017.

17

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Vorräte	99.791	182.931	-45,4 %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.979	12.226	30,7 %
Immobilienvermögen	115.770	195.157	-40,7 %

Davon sind 99,8 Mio. EUR den **Vorräten** zuzurechnen. In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als späteres Fondsprodukt für Privatkunden gehalten werden. Der Rückgang der Vorräte um 45,4% gegenüber dem Vorjahr 2016 ergibt sich insbesondere aus dem Verkauf eines Principal Investments in Glasgow, Großbritannien, sowie aus der Entkonsolidierung von Objekten, die nur temporär bilanziert und zwischenzeitlich in

Publikumsfonds ausplatziert wurden. Darüber hinaus entfallen 16,0 Mio. EUR auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die ursprünglich mit dem Ziel einer längerfristigen Haltedauer und zur Erzielung von Mieteinnahmen gekauft wurden.

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2017

18

in Mio. EUR	Assets under Management	Investmentkapital	Beteiligung in %
DRITTGESCHÄFT	15.925,0		
CO-INVESTMENTS	5.861,0	183,7	
Wohnen	5.396,0	162,2	
GBW GmbH	3.958,0	52,2	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.438,0	88,7	10,1
Harald	-	21,3	5,1
Sonstige	-	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	454,5	20,2	
Alliance	205,0	5,2	5,1
Seneca	201,0	4,9	5,1
PATRoffice	48,0	5,5	6,3
sono west	-	4,6	28,3
Gewerbe Ausland	11,0	1,4	
Citruz Holdings LP (UK)	11,0	1,4	10,0
Principal Investments	116,0	115,8	
Operative Gesellschaften	-	201,0	
Gebundenes Investmentkapital	21.902,6	500,5	
Verfügbare Liquidität	-	576,2	-
Gesamtes Investmentkapital	21.902,6	1.076,7	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	322,0	-

KAPITALSTRUKTUR

FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr auf 322,0 Mio. EUR. Dieser Anstieg geht in erster Linie auf das im Mai 2017 neu begebene Schuldscheindarlehen zurück. PATRIZIA hatte zum Jahresende keine kurzfristigen Bankdarlehen ausstehen (31. Dezember 2016: 53,2 Mio. EUR).

SCHULDSCHEINDARLEHEN

Ein im Jahr 2013 begebenes und am 30. Juni 2018 endfälliges Schuldscheindarlehen valutierte mit 22,0 Mio. EUR und wurde als kurzfristige Verbindlichkeit klassifiziert. Zudem hat PATRIZIA am 22. Mai 2017 ein Schuldscheindarlehen über 300,0 Mio. EUR emittiert. Die Emission wurde im Markt sehr gut aufgenommen und war mehrfach überzeichnet. Der Schuldschein ist in drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren strukturiert und zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst - im Durchschnitt mit 1,5% p. a.

Gegenüber dem Jahresende 2016 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	22.000	1.263,6%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	22.000	5.000	340,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	0	53.200	-100,0%
Summe Finanzverbindlichkeiten	322.000	80.200	301,5%

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

LIQUIDITÄT

Zum 31. Dezember 2017 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 576,2 Mio. EUR im Vergleich zu 394,2 Mio. EUR zum Jahresende 2016.

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219
Termingelder	197.000	0
Wertpapiere	5.000	0
Kurzfristige Liquidität	584.675	440.219
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald-Portfolio	0	-36.021
- Regulatorische Reserve KVGs	-8.383	-6.900
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-86	-3.026
- Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	-84
= Verfügbare Liquidität	576.206	394.188



Punkt 5.4, Seite 121

Die kurzfristige Liquidität insgesamt beträgt 584,7 Mio. EUR (Jahresende 2016: 440,2 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett unmittelbar verfügen. 202,0 Mio. EUR sind in Wertpapiere und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 8,4 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar verfügbar sind für die PATRIZIA demzufolge liquide Mittel in Höhe von 576,2 Mio. EUR.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 17,2 Mio. EUR, nach 503,4 Mio. EUR in 2016. Der hohe Vorjahreswert ist dabei in erster Linie auf den Verkauf des Harald-Portfolios sowie des Bürogebäudes No. 1 First Street in Manchester, Großbritannien, zurückzuführen – beides ehemalige Principal Investments. Die **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelabfluss von 411,9 Mio. EUR (2016: Zufluss von 268,2 Mio. EUR), im Wesentlichen bedingt durch die Kaufpreisanzahlung für die Übernahme von TRIUVA, die Erstkonsolidierung von Sparinvest Property Investors sowie die mittelfristige Anlage von Teilen der Liquidität. Demgegenüber steht ein Mittelzufluss von 337,1 Mio. EUR aus der **Finanzierungstätigkeit**, nachdem im Vorjahr nahezu alle Finanzierungen getilgt worden waren (2016: Abfluss von 508,2 Mio. EUR). Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit in 2017 zählen die Mittelzuflüsse aus dem Schuldscheindarlehen und einem kurzfristigen Bankdarlehen für einen Publikumsfonds sowie der Mittelabfluss infolge der Aktienrückkäufe. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf –57,5 Mio. EUR (2016: 263,4 Mio. EUR) und reduzierte die flüssigen Mittel von 440,2 Mio. EUR Ende 2016 auf 382,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017.

Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung

21

in TEUR	2017	2016	Veränderung
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.201	503.382	
Mittelab- / -zufluss aus der Investitions- / Desinvestitionstätigkeit	-411.856	268.191	
Mittelzu- / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	337.111	-508.185	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-57.544	263.388	
Liquide Mittel 01.01.	440.219	179.141	145,7%
Liquide Mittel 31.12.	382.675	440.219	15,0%



Konzernabschluss, Seite 82

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

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

Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen **Umsatz** in Höhe von 16,8 Mio. EUR (2016: 20,3 Mio. EUR; -17,2%), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergibt. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen entsprechende Verwaltungsaufwendungen.

Die Personalkosten erhöhten sich um 9,7% auf 26,3 Mio. EUR (2016: 24,0 Mio. EUR). Dies ist im Wesentlichen auf die positive Bewertung aus der langfristigen variablen Vergütung im Zuge des gestiegenen Aktienkurses zurückzuführen. Der **Materialaufwand** ist inzwischen bei nahezu 0,0 Mio. EUR angekommen. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund von realisierten Kursverlusten aus der Fremdwährungsbewertung um 12,1% auf 37,1 Mio. EUR (2016: 42,2 Mio. EUR). Das **Zinsergebnis** reduzierte sich aufgrund der Verschmelzung der Harald GmbH auf die PATRIZIA Immobilien AG auf -11,8 Mio. EUR (2016: -15,3 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 96,8 Mio. EUR deutlich über dem des Vorjahres (2016: 27,1 Mio. EUR). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Ausschüttung sowie der erworbenen Zwischendividende im Rahmen des Co-Investments WohnModul I.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Jahresüberschuss** der PATRIZIA Immobilien AG nach HGB von 270,4 Mio. EUR (2016: Jahresfehlbetrag von -23,1 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 181,0 Mio. EUR und unter Abzug der freien Kapitalrücklage von 46,1 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn erhöhte sich von 181,0 Mio. EUR auf 405,3 Mio. EUR.



Punkt 5, Seite 72

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2018 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 5) verwiesen.

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG

22

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Anlagevermögen	575.916	518.274
Umlaufvermögen	668.452	421.186
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.162	345
Bilanzsumme Aktiva	1.245.531	939.805
Eigenkapital	677.599	456.055
Rückstellungen	53.697	29.405
Verbindlichkeiten	514.235	454.346
Bilanzsumme Passiva	1.245.531	939.805

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA Immobilien AG

23

in TEUR	2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse	16.805	20.303	-17,2%
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	251.436	14.081	1.685,7%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	0	-13	-99,9%
Personalaufwand	-26.350	-24.012	9,7%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.197	-42.224	-14,3%
Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	95.873	27.066	254,2%
Zinsergebnis	-11.810	-15.285	-22,7%
Steuern	-19.353	-2.980	549,5%
Jahresüberschuss	270.405	-23.065	-1.272,4%
Gewinnvortrag	181.017	204.082	-11,3%
Erwerb eigener Anteile	-46.091	-	-
Bilanzgewinn	405.331	181.017	123,9%

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 22. Juni 2017 dem Vorschlag der Verwaltung, den Gewinn komplett auf neue Rechnung vorzutragen und für das Geschäftsjahr 2016 Berichtigungsaktien im Verhältnis 10:1 auszugeben, zugestimmt. Seit Eintragung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Handelsregister am 5. Juli 2017 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 92.351.476,00 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiegattungen bestehen nicht. Durch die zum 31. Dezember 2017 gehaltenen eigenen Aktien reduziert sich das gezeichnete Kapital auf 89.555.059,00 EUR.

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 2017 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,71 % an der Gesellschaft.

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

STIMMRECHTSKONTROLLEN BEI BETEILIGUNG VON ARBEITNEHMERN AM KAPITAL

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS, SATZUNGSÄNDERUNGEN

Bestellung und Abberufung des Vorstands regelt § 84 AktG und wird durch § 6 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Hier wird die im Gesetz eingeräumte Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer anderen Kapitalmehrheit genutzt.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUR AUSGABE UND ZUM RÜCKKAUF VON AKTIEN

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2020 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 6.938.503 Aktien. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder 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.

Basierend auf dieser Ermächtigung hat PATRIZIA am 8. August 2017 ein öffentliches Aktienrückkaufangebot angekündigt. Im Rahmen dieses bis zum 7. September 2017 laufenden Angebots erwarb die Gesellschaft 2.011.980 eigene Aktien zu einem Kaufpreis von 17,40 EUR je Aktie. Ein anschließendes am 13. September 2017 angekündigtes Aktienrückkaufprogramm im Volumen von bis zu 15,0 Mio. EUR wurde am 30. Oktober 2017 abgeschlossen. Insgesamt hat PATRIZIA im Berichtsjahr insgesamt 2.860.851 eigene Aktien zurückgekauft. Somit verbleibt zum 31. Dezember 2017 für PATRIZIA eine Ermächtigung zum Rückkauf von maximal 4.077.652 weiteren eigenen Aktien.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 37.000.000,00 EUR gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016 / I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung.

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

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und / oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Nennbetrag von bis zu 950.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 41.800.000,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechts- und Gewinnschuldverschreibungsbedingungen zu gewähren. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE UNTER DER BEDINGUNG EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS STEHEN

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

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHME-ANGEBOTS MIT DEN MITGLIEDERN DES VORSTANDS ODER ARBEITNEHMERN GETROFFEN SIND

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

3.2 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2017 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. Weiteres Kriterium zur Berechnung der variablen Vergütung ist die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienaktienindex DIMAX.

Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Ist-Wert 120% oder mehr des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausbezahlt; dies ist auch die bei Gewährung festgelegte Obergrenze (Cap) der maximal

erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von bis zu 80 % werden 50 % der variablen Vergütung gewährt (Floor).

KURZ- UND LANGFRISTIGE KOMPONENTEN DER VARIABLEN VERGÜTUNG

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Auszahlung im nächsten Geschäftsjahr geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performing Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum beträgt bei PATRIZIA seit Beginn des Geschäftsjahres 2014 für alle Vorstandsmitglieder drei Jahre. Mit den Performing Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres ausbezahlt, also nach dem Ende der Sperrfrist. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt. Eine betragsmäßige Höchstgrenze für den Zeitwert bei Auszahlung wurde nicht festgelegt.

ANTEILE DER EINZELKOMPONENTEN AN DER GESAMTVERGÜTUNG DES VORSTANDS

Gesetzt den Fall, dass die Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100 % erfüllt wurden, ergibt sich in etwa folgende Vergütungsstruktur für den Zeitwert bei Gewährung: Auf die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile entfallen bei den Herren Egger und Schmitt rund 41 % der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 39 % aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 20 % zur Gesamtvergütung bei. Bei Herrn Bohn ergibt sich ein Verhältnis von 46 % / 36 % / 18 %, bei Frau Kavanagh ergibt sich ein Verhältnis von 40 % / 40 % / 20 %.

GESAMTBEZÜGE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Die für das Geschäftsjahr 2017 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 4,5 Mio. EUR (2016: 3,7 Mio. EUR). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2017 sind für den Vorstand 49.061 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2021 zur Auszahlung kommen wird (52.128 für das Geschäftsjahr 2016, Auszahlung 2020). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,0 Mio. EUR (2016: 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:

Eintritt: 21.08.2002
Bestellt bis: 30.06.2021

Wolfgang Egger, CEO

Gewährte Zuwendungen in TEUR	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	390	420	420	420
Nebenleistungen	27 ¹	17 ¹	17 ¹	17 ¹
Summe	417	437	437	437
Einjährige variable Vergütung	530 ²	560 ³	0	600 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung				
Performing Share Units Tranche 2018-2020		280 ³		300 ⁴
Performing Share Units Tranche 2017-2019	265 ²			
Summe	1.212	1.277	437	1.337
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
Gesamtvergütung	1.224	1.289	449	1.349

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

2 Gewährt im Kalenderjahr 2017 für 2016, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%.

Eintritt: 01.11.2015
Bestellt bis: 31.10.2023

Karim Bohn, CFO

Gewährte Zuwendungen in TEUR	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360
Nebenleistungen	11 ¹	11 ¹	11 ¹	11 ¹
Summe	371	371	371	371
Einjährige variable Vergütung	391 ²	392 ³	0	420 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung				
Performing Share Units Tranche 2018-2020		196 ³		210 ⁴
Performing Share Units Tranche 2017-2019	195 ²			
Summe	957	959	371	1.001
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
Gesamtvergütung	969	971	383	1.013

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

2 Gewährt im Kalenderjahr 2017 für 2016, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%.

26

Eintritt: 01.01.2006
Bestellt bis: 31.12.2020

Klaus Schmitt, COO

Gewährte Zuwendungen in TEUR	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	13 ¹	21 ¹	21 ¹	21 ¹
Summe	433	441	441	441
Einjährige variable Vergütung	476 ²	560 ³	0	600 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung				
Performing Share Units Tranche 2018-2020		280 ³		300 ⁴
Performing Share Units Tranche 2017-2019	238 ²			
Summe	1.147	1.281	441	1.341
Versorgungsaufwand	24	24	24	24
Gesamtvergütung	1.171	1.305	465	1.365

- 1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.
- 2 Gewährt im Kalenderjahr 2017 für 2016, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.
- 3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 140% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt).
- 4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%.

27

Eintritt: 15.04.2017
Bestellt bis: 14.04.2020

Anne Kavanagh, CIO

Gewährte Zuwendungen in TEUR	2016	2017	2017 (Min)	2017 (Max)
Festvergütung		281	281	281
Nebenleistungen		3 ¹	3 ¹	3 ¹
Summe		284	284	284
Einjährige variable Vergütung		420 ³		450 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung				
Performing Share Units Tranche 2018-2020		210 ³		225 ⁴
Performing Share Units Tranche 2017-2019				
Summe		914	284	959
Versorgungsaufwand		32	32	32
Gesamtvergütung		946	316	991

- 1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.
- 2 Gewährt im Kalenderjahr 2017 für 2016, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.
- 3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 140% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt).
- 4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%.

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

	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO		Anne Kavanagh, CIO	
Zufluss in TEUR	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2021		Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2023		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020		Eintritt: 15.04.2017 Bestellt bis: 14.04.2020	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Festvergütung	390	420	360	360	420	420		281
Nebenleistungen	27 ¹	17 ¹	11 ¹	11 ¹	13 ¹	21 ¹		3 ¹
Summe	417	437	371	371	433	441		284
Einmaliger Sign-On Bonus								496 ⁴
Einjährige variable Vergütung	529	530	47	391	540	476		
Mehrjährige variable Vergütung								
Performing Share Units Tranche 2014–2016						507 ³		
Performing Share Units Tranche 2013–2015			–	–	782 ²			
Performing Share Units Tranche 2015–2016			–	–	–	–		
Performing Share Units Tranche 2014–2015	863 ²		–	–	–	–		
Summe	1.809	967	418	762	1.755	1.424		780
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24		32
Gesamtvergütung	1.821	979	430	774	1.779	1.448	0	812

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

2 2016 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2014–2015 und 2013–2015 zum Durchschnittskurs von 25,393 EUR.

3 2017 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2014–2016 zum Durchschnittskurs von 15,251 EUR.

4 Der Sign-On Bonus wurde in Form eines Vorschusses ausbezahlt und steht noch unter Vorbehalt der Erfüllung einer vertraglichen Bedingung.

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 2017 folgende Bezüge gewährt:

29

in EUR	Feste Vergütung	
	2017	2016
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek	30.000	30.000
Gerhard Steck (bis 22.06.2017)	15.000	30.000
Uwe Reuter (ab 22.06.2017)	15.000	0
Gesamt	100.000	100.000

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

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat am 30. Januar 2018 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft allgemein zugänglich gemacht.



www.patrizia.ag/de/aktionae/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmens-fuehrung/

3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 18. Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



www.patrizia.ag/de/aktionae/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/

3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlussklärung 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 147

4 Entwicklung der Risiken und Chancen

4.1 Management der Risiken und Chancen

Das konzernweite Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken intern als auch extern systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Die Gesamtverantwortung trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der operativen Bereiche sowie des Controllings 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 das Jour Fixe des Vorstands sowie des Cooperation Committees, das sich aus allen Country Heads, Group Heads, Operational Group Heads und dem COO / CIO 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.

4.2 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, sowie erkannten Chancen und Risiken und 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 Freigaberegulungen, 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 Reporting & Consolidation. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellung klar definiert.

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

4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

4.3.1 MARKTRISIKEN UND -CHANCEN

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 Immobilien AG 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. Grundsätzlich können Ereignisse wie beispielsweise der BREXIT oder die Unabhängigkeitsbestrebungen Kataloniens die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen und somit auch die Immobilienmärkte beeinträchtigen. Allerdings könnte dies wiederum die Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlageklasse weiter befördern. Eine mittelfristige materielle Abschwächung der Geschäftsentwicklung der PATRIZIA Immobilien AG sehen wir derzeit nicht. Ein starker Anstieg der Zinsen an den Finanzmärkten sowie bei den Staatsanleihen wird vor dem Hintergrund der fortgesetzten expansiven Geldpolitik der EZB in diesem Jahr als eher unwahrscheinlich angesehen. Gleichzeitig kann die aktuelle Renditeprämie von Immobilien im Vergleich mit langfristigen Staatsanleihen einen Zinsanstieg im Bereich von ca. 100 Basispunkten sicherlich verkraften, ohne dass es zu starken Preiskorrekturen kommen wird. Langfristig ist jedoch in den kommenden Jahren von leicht steigenden Zinssätzen auszugehen, wobei deren Entwicklung von der Normalisierungsgeschwindigkeit der Geldpolitik abhängt, deren Effekte sich aber erst dann genauer abschätzen lassen, wenn der Zinserhöhungspfad der EZB ersichtlich wird.

Wohnimmobilienmarkt: Die wirtschaftliche Erholung in Europa machte sich vor allem in den wirtschaftlich starken Ballungsräumen bemerkbar. Diese Regionen verzeichneten auch im Jahr 2017 hohe Bevölkerungszuwächse und generierten damit einen hohen Bedarf nach Wohnraum. Insgesamt stiegen die Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren tendenziell leicht an, erreichten aber nicht ein Niveau, das die hohe Nachfrage befriedigen konnte. Der Nachfrageüberhang führte zu steigenden Mieten und die hohe private sowie institutionelle Nachfrage nach Wohnimmobilien führten zu steigenden Kaufpreisen. Vor allem an den Top-Standorten war das Produktangebot so knapp, dass viele Investoren auf B-, C- und D-Standorte ausgewichen sind und in Nischensegmente wie beispielsweise Mikroapartments oder Studentenwohnheime investiert haben. Dieser Trend wird sich auch in 2018 fortsetzen.

Gewerbeimmobilienmarkt – Büro: Die positive Dynamik der europäischen Wirtschaft aus dem Jahr 2016 setzte sich 2017 fort und wirkte sich auf die Märkte in Form einer hohen Flächennachfrage aus. Die Leerstandsquote ging bei einer relativ verhaltenen Neubautätigkeit weiter zurück. Die Spitzenmieten stiegen in den meisten europäischen Märkten, lediglich Paris sah stabile und London sinkende Spitzenmieten. Die hohe Nachfrage nach Büroimmobilien seitens institutioneller Investoren führte zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr und resultierte in weiteren Renditekompressionen. Ausgehend von einer Fortsetzung der wirtschaftlichen Expansion im kommenden Jahr wird die Flächennachfrage hoch bleiben bzw. weiter ansteigen und die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau verbleiben. Dies dürfte sich in einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten manifestieren. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die hohe investorensseitige Nachfrage nach Büroimmobilien im kommenden Jahr abschwächt, wird auch 2018, in Abhängigkeit von der Produktverfügbarkeit, wieder ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten sein. Spitzenrenditen dürften weiter unter Druck bleiben.

Gewerbeimmobilienmarkt - Einzelhandel: Die positive wirtschaftliche Entwicklung und der damit verbundene Anstieg der Beschäftigtenzahlen wirkten sich im Jahresverlauf 2017 positiv auf das Konsumentenvertrauen sowie den privaten Konsum aus. Die Flächennachfrage war nach Objekten an den Top-Standorten nach wie vor hoch, in Shopping-Centern hingegen ist die Flächennachfrage leicht zurückgegangen. Gleiches gilt für den Investmentmarkt, wo die Nachfrage von Investoren sich hauptsächlich auf Highstreet-Objekte konzentrierte. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Highstreet-Objekten ging das Investmentvolumen im Jahr 2017 leicht zurück. Die Spitzenmieten konnten im Highstreet-Segment ansteigen, allerdings waren an einigen Standorten große Einzelhändler nicht mehr bereit weitere Mieterhöhungen mit zu tragen und zielten in Verhandlungen auf flexiblere Mietverträge ab. Auch im Shopping-Center-Segment gab es moderate Mieterhöhungen. Die

Spitzenrenditen gingen erneut leicht zurück. Auch in Zukunft wird High-Street das bestimmende Element des Einzelhandelsmarktes sein. Da es aber gerade in diesem Segment ein sehr limitiertes Produktangebot gibt, werden auch die Transaktionsvolumina begrenzt bleiben. Die Spitzenrenditen werden unter Druck bleiben.

Wettbewerbssituation: Nach wie vor gibt es eine große Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. Der im Jahr 2016 aufgebaute Bereich für die Auflage und das Management von Publikumsfonds konnte auch im Berichtsjahr erneut erfolgreich Fonds am Markt platzieren. Auch die Fondsplattformen für institutionelle Investoren konnten wiederholt neues Eigenkapital in Milliardenhöhe einwerben. PATRIZIA erweitert zudem über ihre etablierten Landesgesellschaften in Deutschland, Skandinavien, Großbritannien und Irland, Frankreich, Spanien, Luxemburg, den Niederlanden sowie den USA das Servicespektrum und akquiriert zunehmend internationale Investoren. Der Bereich Institutional Clients wurde personell weiter aufgestockt, um insbesondere nun auch die Märkte in Asien zu betreuen. Hierzu wurde 2017 eine eigene Gesellschaft in Hongkong gegründet. Kunden legen Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgerechten Preisen. PATRIZIA sieht sich auch hier gut positioniert. Darüber hinaus verfügt PATRIZIA über langfristige Investmentverträge mit seinen Kunden, die weitgehend ohne begrenzte Laufzeit abgeschlossen sind und eine entsprechende Planbarkeit der Einkommensströme ermöglicht.

4.3.2 BETRIEBLICHE RISIKEN

An- und Verkauf von Immobilien: Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren internationale Investoren weiterhin verstärkt in den europäischen Immobilienmärkten. Damit bleibt es weiterhin sehr anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem sehr konkurrenzstarken Markt für unsere Kunden zu erwerben.

PATRIZIA ist es auch in diesem Marktumfeld gelungen, ihre Erfahrung und Marktkenntnisse dahingehend einzusetzen um für unsere Kunden attraktive Objekte und Portfolios zu akquirieren – teilweise durch die Direktansprache von Verkäufern und dem 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 – unter anderem durch die im Jahr 2017 bekannt gegebenen Akquisitionen ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch europaweit und vermehrt auch international als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzelinvestments und Portfolios gesehen.

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

Mitarbeiter: Die Fähigkeiten und die Motivation der PATRIZIA Mitarbeiter sind für den Erfolg der Gesellschaft wesentlich. Mit unseren Mitarbeitern gewinnen wir das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, finanzierenden Banken, Geschäftspartner und Aktionäre und schaffen so nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Unser Ziel ist es, 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. In einem angespannten Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, ist darüber hinaus auch maßgebend für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA.



Punkt 1.5.2, Seite 30

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Arbeitnehmerbelange unter Punkt 1.5.2.

IT-Sicherheit: Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe im Unternehmen stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb der IT-Systeme hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden seit dem Geschäftsjahr 2015 beinahe alle Systeme redundant in zwei physisch getrennten Rechenzentren betrieben. Darüber hinaus werden auch die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) parallel und gespiegelt betrieben. Beide Maßnahmen gewährleisten im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise der Betrieb einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie weitere ergänzende Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware (Schadprogramme - insbesondere Erpressungssoftware). Um dem technischen Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die Verwendung sicherer Zugangskennworte und deren regelmäßige Änderung.

Finanzierungsrisiken: Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA Immobilien AG als Konzern ist die Fremdkapitalfinanzierung aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Auf Ebene der Fondvehikel spielt sie jedoch eine größere Rolle. 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. Im Mai 2017 nahm die PATRIZIA Immobilien AG ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR über den Kapitalmarkt auf. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Emission mehrfach überzeichnet. Von den beiden im Jahr 2013 aufgenommenen Schuldscheindarlehen bestand nach regulärer Tilgung im Jahr 2017 nur noch ein Darlehen mit einer Valuta von 22 Mio. EUR. Dieses Darlehen wird im Juni 2018 planmäßig in voller Höhe zurückgeführt, nachdem zuvor zum 3. Januar 2018 eine weitere Sondertilgung über 5 Mio. EUR getätigt wurde. 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. Im Rahmen der Co-Investments und Drittgeschäfte übernimmt die PATRIZIA Immobilien AG die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

Kreditbedingungen: In den bestehenden Schuldscheindarlehen sind unterschiedliche Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung laufend überwacht wird. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der Co-Investments und der Drittgeschäfte sind teilweise Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls laufend überwacht wird. Unmittelbare Auswirkungen auf die PATRIZIA Immobilien AG aus diesen Kennzahlen ergeben sich hieraus aber nicht.

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

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätseingpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2017 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 382,7 Mio. EUR sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 202,0 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 67,0 Mio. EUR in fremder Währung investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

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

4.3.3 PARTNERRISIKEN UND -CHANCEN

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 entsprechendem Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist aktuell nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko einer Reduktion von geplanten Ausschüttungen an die Anleger 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 die Platzierung von Publikumsfonds, ein Geschäftsmodell, das operativ Anfang 2016 etabliert wurde und mittlerweile erfolgreich sechs Immobilienfonds mit europaweiten Objekten auf den Markt gebracht hat. 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 2018 gehen wir von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit schlechtesten falls geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

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

gewertet. Die Hürde liegt derzeit eher, wie unter „An- und Verkauf von Immobilien“ bereits beschrieben, in der Akquisition passender Immobilien, die den Kriterien der PATRIZIA und der Investoren entsprechen.

Einwerben von Eigenkapital: Aufgrund der hohen Liquidität auf Investorensseite, 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 internationalen Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden, was einen Druck auf unsere Margen ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch unsere Vertriebsstrategie, neben der Ansprache weiterer, insbesondere ausländischer institutioneller Investoren auch zunehmend private Investoren in Deutschland mit Publikumsfonds anzusprechen. Inzwischen investieren mehr als 200 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 60% der Investoren sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert.

4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Auch 2017 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.

5 Prognosebericht

5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Für das Jahr 2018 ist zu erwarten, dass sich die positive wirtschaftliche Entwicklung fortsetzt und das BIP in der Eurozone um 2,1% wächst. Die Ankündigung der EZB das Anleihekaufprogramm in abgeschwächter Form fortzusetzen, sollte das Zinsniveau in Europa niedrig halten. Die Inflation sollte mit ca. 1,4% in etwa auf dem Niveau von 2017 verharren. Ereignisse wie der BREXIT oder die Unabhängigkeitsbestrebungen Kataloniens sowie unberechenbare Folgen der Trump-Präsidentschaft bergen gewisse Risiken und könnten für Turbulenzen an den Finanzmärkten sorgen und die Nachfrage institutioneller und privater Investoren nach Immobilienanlagen beeinflussen.

Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt: Auch für das Jahr 2018 wird erwartet, dass sich die positive Entwicklung des europäischen Immobilienmarktes insgesamt fortsetzt. B- und C-Lagen könnten noch mehr in den Fokus von Investoren rücken, so dass auch hier teilweise mit einer begrenzten Produktverfügbarkeit aufgrund steigender Nachfrage zu rechnen sein wird. Auch die Wertentwicklung dürfte 2018 ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Das limitierte Produktangebot dürfte eine der großen Herausforderungen bleiben und zu weiteren absoluten Renditekompressionen führen.



Quelle: PATRIZIA Research

5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2018

KONZERN ALLGEMEIN

Die Gesellschaft geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2018 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für seine institutionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung, einen Anstieg der Assets under Management und damit eine weitere Steigerung und Verstetigung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management.

Bei den **Assets under Management** wird eine organische Steigerung zwischen 2,0 und 3,0 Mrd. EUR für das Geschäftsjahr 2018 erwartet. Inklusive der Akquisitionen von TRIUVA und Rockspring Property Investment Managers erwartet die Gesellschaft eine Steigerung der Assets under Management auf leicht über 40,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2018.

Inklusive der Ergebnisbeiträge der akquirierten Gesellschaften erwartet PATRIZIA in 2018 eine Steigerung des **operativen Ergebnisses** auf eine Größenordnung von 85,0 Mio. EUR bis 100,0 Mio. EUR, nach 82,2 Mio. EUR in 2017.

30

	Erste Prognose 2017	Istwert 2017	Prognose 2018
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum von 2,0 Mrd. EUR	Wachstum von 2,2 Mrd. EUR	Wachstum zwischen 2,0–3,0 Mrd. EUR
Assets under Management (inklusive Akquisitionen)	–	Wachstum von 3,3 Mrd. EUR ¹	Wachstum zwischen 18,9–19,9 Mrd. EUR ²
Operatives Ergebnis	Leicht über 75,0 Mio. EUR	82,2 Mio. EUR	Wachstum zwischen 85,0–100,0 Mio. EUR

¹ Inklusive Akquisition von Sparinvest Property Investors

² Inklusive Akquisition von TRIUVA und Rockspring Property Investment Managers auf Basis der pro-forma Assets under Management

ANNAHMEN ZUR ERZIELUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES

Für das Jahr 2018 wird ein **operatives Ergebnis** zwischen 85,0 und 100,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten operativen Ergebnisses erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset – und Portfoliomanagement Dienstleistungen zwischen 162,5 Mio. EUR und 170,0 Mio. EUR. Im Vergleich zum Jahr 2017 ergibt sich durch das erwartete organische Wachstum und die Erstkonsolidierung der Akquisitionen TRIUVA und Rockspring Property Investment Managers eine deutliche Steigerung in Höhe von 74%–82%.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2018 und rechnet mit **transaktionsabhängigen Gebühren** zwischen 55,0 und 62,5 Mio. EUR basierend auf einem Transaktionsvolumen zwischen 4,5 Mrd. EUR und 6,5 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2018 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 50,0 Mio. EUR bis 70,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 267,5 Mio. EUR bis 302,5 Mio. EUR. Zusätzlich werden **Netto-Erträge 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 210,0 Mio. EUR und 230,0 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2017 verbessern sich somit die operativen Kosten im Verhältnis zu den durchschnittlichen Assets unter Management aufgrund der Akquisitionen von 0,80% in 2017 auf eine Bandbreite von 0,53%–0,57% in 2018.

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

5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Durch die Konsolidierung der Akquisitionen TRIUVA und Rockspring Property Investment Managers im Laufe des Geschäftsjahres ergeben sich Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht final beschrieben werden können. PATRIZIA erwartet aber auch nach Konsolidierung der beiden Gesellschaften über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

5.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 405,3 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Aktionären wird hierbei das Wahlrecht eingeräumt, die Dividende als Auszahlung in bar oder in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG zu erhalten.

Der Dividendenvorschlag entspricht auf Basis der zum 31. Dezember 2017 ausstehenden dividendenberechtigten Aktien einer Ausschüttung von 22,4 Mio. EUR, einer Ausschüttungsquote auf Basis des den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2017 (55,0 Mio. EUR) von 40,7% und einem Bilanzgewinnvortrag auf neue Rechnung von 382,9 Mio. EUR. Unter der Annahme, dass sich die eigenen Aktien zum Zeitpunkt der Ausschüttung nicht mehr im Eigentum der Gesellschaft befinden, entspricht der Vorschlag einer Ausschüttung von 23,1 Mio. EUR, einer Ausschüttungsquote von 42,0% und einem Bilanzgewinnvortrag auf neue Rechnung von 382,2 Mio. EUR.

5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2018

PATRIZIA ENTWICKELT SICH AUCH IM JAHR 2018 POSITIV

Die Übernahme von Sparinvest Property Investors, TRIUVA und Rockspring Property Investment Managers bedeutet für PATRIZIA eine substanzielle Verbesserung der Marktpositionierung, eine weitere Internationalisierung ihres Geschäfts und eine deutliche Erhöhung der stabilen und nachhaltigen Einnahmen aus der Betreuung von Immobilien. Aus Basis des erwartet weiterhin positiven Marktumfelds, des geplanten organischen Wachstums sowie des positiven Einflusses der akquirierten Gesellschaften erwartet PATRIZIA eine signifikante Ausweitung des betreuten Immobilienvermögens und eine nochmalige Steigerung des operativen Ergebnisses der Gesellschaft.

Der Ausblick für 2018 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 12. März 2018

Ihr PATRIZIA Vorstand



WOLFGANG EGGER
CEO



KARIM BOHN
CFO



ANNE KAVANAGH
CIO



KLAUS SCHMITT
COO

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

ASSET

Einzelhandel

PATRIZIA hat 2017 ein Portfolio mit 85 Einzelhandelsimmobilien übernommen.

Mit einem Kaufpreis von rund 400 Mio. EUR handelt es sich im Retail-Bereich um eine der größten Transaktionen der letzten Jahre. Namhafte deutsche Handelsmieter prägen das Portfolio, das sich überwiegend in Süd- und Westdeutschland befindet.



KENNZAHLEN

VERMIETBARE FLÄCHE:

236.000 qm

KAUFPREIS:

400 Mio. EUR

ANZAHL DER IMMOBILIEN:

85



KONZERNABSCHLUSS

BILANZ 78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 80

GESAMTERGEBNISRECHNUNG 81

KAPITALFLUSSRECHNUNG 82

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG 84

KONZERNANHANG 88

88 IFRS-Konzernanhang

153 Anlage zum Konzernanhang

158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

159 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WEITERE INFORMATIONEN

165

165 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung

166 Fünfjahresübersicht Bilanz

168 Der Aufsichtsrat

169 Der Vorstand

170 Grafikverzeichnis

171 Finanzkalender und Kontakte

Bilanz

zum 31. Dezember 2017

Aktiva

31

in TEUR	Konzern- anhang	31.12.2017	31.12.2016
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	7.366	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	35.224	35.416
Software	4.1.3	11.207	10.772
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	15.979	12.226
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	4.483	4.460
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	88.905	85.923
Beteiligungen	4.1.7	89.114	102.033
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.8	23.291	7.015
Langfristige Steueransprüche	4.2	0	35
Latente Steuern	5.2	331	323
Summe langfristiges Vermögenswerte		275.900	258.813
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	4.3	99.791	182.931
Wertpapiere	4.5	5.010	44
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	9.098	11.941
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	479.920	99.311
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	382.675	440.219
Summe kurzfristiges Vermögen		976.494	734.446
Bilanzsumme		1.252.394	993.259

Passiva

32

in TEUR	Konzern- anhang	31.12.2017	31.12.2016
A. EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	89.555	83.956
Kapitalrücklage	5.1.2	129.545	184.005
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.5	1.691	1.691
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	-11.586	-10.803
Konzernbilanzgewinn		546.682	491.679
Summe Eigenkapital		756.392	751.033
B. SCHULDEN			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.2	15.833	17.992
Pensionsverpflichtungen	5.3	776	648
Schuldscheindarlehen	5.4	300.000	22.000
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	9.062	6.866
Summe langfristige Schulden		325.671	47.506
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.4	0	53.200
Schuldscheindarlehen	5.4	22.000	5.000
Sonstige Rückstellungen	5.6	16.083	27.627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.8	93.123	75.343
Steuerschulden	5.9	39.125	33.550
Summe kurzfristige Schulden		170.331	194.720
Bilanzsumme		1.252.394	993.259

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

33

in TEUR	Konzern- anhang	2017	2016
Umsatzerlöse	6.1	249.574	817.879
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	691	1.542
Bestandsveränderungen	6.2	-39.909	-502.018
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	17.294	14.252
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	1	194.730
Gesamtleistung		227.651	526.385
Materialaufwand	6.4	-17.450	-33.712
Aufwand für bezogene Leistungen	6.5	-11.450	-14.832
Personalaufwand	6.6	-87.071	-101.313
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	6.748	431
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-82.228	-68.757
Erträge aus Beteiligungen	6.8	49.315	32.667
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	13.353	7.651
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	-750	0
EBITDAR		98.118	348.520
Reorganisationsaufwand	6.9	-2.330	-20.406
EBITDA		95.788	328.114
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	6.10	-8.681	-6.134
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		87.107	321.980
Finanzerträge	6.11	914	3.057
Finanzaufwendungen	6.11	-5.146	-7.361
Währungsergebnis	6.11	-2.747	-4.029
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		80.128	313.647
Ertragsteuern	6.12	-21.230	-57.383
Konzernjahresüberschuss		58.898	256.264
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	6.13	0,60	2,57
VOM KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS ENTFALLEN AUF:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		55.003	237.675
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.5	3.895	18.589
		58.898	256.264

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

34

in TEUR	2017	2016
Konzernjahresüberschuss	58.898	256,264
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-783	-9.934
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	58,115	246.330
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	54.220	227.741
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	3.895	18.589
	58.115	246.330

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

35

in TEUR	2017	2016
Konzernjahresüberschuss	58.898	256.264
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	21.230	57.383
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	5.146	7.361
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-914	-3.057
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	-12.801	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	8.681	6.134
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.748	-431
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-691	-1.542
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	750	0
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1	-194.730
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-22.564	-7.497
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-76.123	438.070
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	61.749	-5.379
Gezahlte Zinsen	-2.680	-6.980
Erhaltene Zinsen	375	1.710
Ertragsteuerzahlungen	-17.105	-43.924
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.201	503.382
Investitionen in Software und Sachanlagen	-4.170	-5.600
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	467
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.822	10.868
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-147	-360
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-238.000	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	36.034	0
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-1.751	-1.982
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	735	145
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	27.627	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-376	-2.020
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	10.740	5.362
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	0	6.565
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	7.942	380

35

in TEUR	2017	2016
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-23.741	-2.741
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	14	330.102
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-8.962	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-221.623	-72.995
Mittelab- / -zufluss aus der Investitions- / Desinvestitionstätigkeit	-411.856	268.191
Darlehensaufnahmen	404.500	141.425
Darlehensstilgungen	-13.485	-649.311
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-3.895	-299
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-50.009	0
Mittelzu- / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	337.111	-508.185
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-57.544	263.388
Finanzmittelfonds 01.01.	440.219	179.141
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	0	-2.310
Finanzmittelfonds 31.12.	382.675	440.219

Eigenkapital- veränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)
Stand 01.01.2016	76.324	191.637	505
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Ausgabe von Gratisaktien	7.632	-7.632	0
Anteilserwerbe von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Abgang von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31.12.2016	83.956	184.005	505
Stand 01.01.2017	83.956	184.005	505
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Ausgabe von Gratisaktien	8.396	-8.396	0
Aktienrückkauf	-2.861	-47.148	0
Aktienverkauf	64	1.083	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 31.12.2017	89.555	129.545	505

36

Währungs- umrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe
-869	254.004	521.601	18.190	539.791
-9.934	0	-9.934	0	-9.934
0	0	0	0	0
0	0	0	-30.105	-30.105
0	0	0	-299	-299
0	0	0	-4.684	-4.684
0	237.675	237.675	18.589	256.264
-10.803	491.679	749.342	1.691	751.033
-10.803	491.679	749.342	1.691	751.033
-783	0	-783	0	-783
0	0	0	0	0
0	0	-50.009	0	-50.009
0	0	1.148	0	1.148
0	0	0	-3.895	-3.895
0	55.003	55.003	3.895	58.898
-11.586	546.682	754.700	1.691	756.392



ASSET

Hotel

PATRIZIA hat sechs neu entstehende Hotels erworben.

Alle Immobilien befinden sich in zentralen Großstadtlagen meist in der Nähe des Hauptbahnhofs oder eines stark frequentierten Nahverkehrsbahnhofs mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und verfügen über zum Markt passende Betriebsgrößen zwischen 100 Zimmern etwa in Krefeld bis zu 163 Zimmern in Berlin. Im Hotelbereich betreut PATRIZIA mittlerweile ein Immobilienvermögen von rund 600 Mio. EUR.



KENNZAHLEN

FLÄCHE:
18.000 qm

ZIMMER:
600

MIETDAUER:
20 Jahre

KONZERNANHANG

IFRS – KONZERNANHANG

88

- 88 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 93 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 100 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 108 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
- 118 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
- 127 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 134 Segmentberichterstattung
- 144 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 145 Sonstige Erläuterungen
- 152 Erklärung des Vorstands

ANLAGE ZUM KONZERNANHANG

153

- 153 Aufstellung des Anteilsbesitzes

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

158

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

159

WEITERE INFORMATIONEN

165

- 165 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 166 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 168 Der Aufsichtsrat
- 169 Der Vorstand
- 170 Grafikverzeichnis
- 171 Finanzkalender und Kontakte

IFRS – Konzernanhang

zum 31. Dezember 2017

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend auch PATRIZIA oder 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 mehr als 15 Ländern Europas als Investment-Manager auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, das Management, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien über eigene regulierte Investmentplattformen sowie nicht-regulierte Investmentstrukturen. Als globaler Anbieter von Immobilien-Investments in Europa agiert das Unternehmen europaweit gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger. Zum Bilanzstichtag betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 21,9 Mrd. EUR, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 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 Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

37

Standard	Titel
Änderung IAS 12	Ansatz aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste
Änderung IAS 7	Kapitalflussrechnungen Angabeninitiative

Die zum 1. Januar 2017 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:

38

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt ¹	Beabsichtigte Erstanwendung
ENDORSED			
Änderung IFRS 4	Änderungen an IFRS 4 Versicherungsverträge in Bezug auf IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
ENDORSEMENT AUSSTEHEND			
Änderung IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	01.01.2018	01.01.2018
IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	01.01.2018	01.01.2018
AIP 2014–2016	Verbesserungen an den IFRS	01.01.2018	01.01.2018
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen	01.01.2018	01.01.2018
Änderungen IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	01.01.2019
Änderungen IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	01.01.2019
AIP 2015–2017	Verbesserungen an den IFRS	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	01.01.2021

¹ 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 führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten ein. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Daneben sieht er ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den erwarteten Kreditausfällen (expected loss) basiert. IFRS 9 enthält ferner neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser darzustellen, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken. Durch IFRS 9 derzeit nicht ersetzt werden jedoch die Regelungen für einen Portfolio Fair Value Hedge gegen Zinsänderungsrisiken. Der ursprünglich diesen Themenbereich betreffende Teil des IFRS 9-Projekts wurde als gesondertes Projekt der IASB-Agenda unter dem Stichwort „Macro Hedges“ weiterverfolgt, da damit höhere zeitliche Anforderungen einhergehen und mit einem kurzfristigen Abschluss des Projekts derzeit nicht gerechnet wird. Der neue IFRS 9 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung war möglich. Der Konzern hat im Rahmen eines Einführungsprojektes im Geschäftsjahr 2017 geprüft, welche Auswirkungen die Erstanwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben wird. Dabei wurden die folgenden Themenbereiche des IFRS 9 als für die Gesellschaft relevant eingestuft:

- Klassifizierung und Bewertung nach IFRS 9
- Wertminderungsmodell nach IFRS 9

PATRIZIA ist derzeit in der abschließenden Prüfung der Auswirkungen der Umstellung auf IFRS 9. Derzeit wird geprüft, ob künftige Wertschwankungen aus nicht zu Handelszwecken gehaltenen Eigenkapitalinstrumenten ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung oder erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst werden.

Unter Berücksichtigung seiner finanziellen Vermögenswerte und Schulden zum 31. Dezember 2017 hat der Konzern festgestellt, dass die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 für finanzielle Vermögenswerte und Schulden, insbesondere in Bezug auf die gehaltenen Beteiligungen, zu einem positiven Effekt aus der Erstanwendung des neuen Standards führen. Der Effekt auf das Eigenkapital beträgt 293,3 Mio. EUR und resultiert aus der erstmaligen Bewertung dieser Beteiligungen zum Fair Value. Insbesondere potentielle leistungsabhängige Gewinnverteilungsansprüche in der Zukunft bedingen die Bewertungseffekte. Einschließlich des 31. Dezember 2017 erfolgte die Bewertung gem. IAS 39 zu Anschaffungskosten.

Bei den übrigen bewertungsrelevanten finanziellen Vermögenswerten und Schulden ergaben sich keine materiellen Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 9.

Das neue expected loss-Wertminderungsmodell des IFRS 9 führt dazu, dass Wertminderungen früher erfasst werden und ggf. volatiliter werden als gegenüber der Anwendung des incurred loss-Modells nach IAS 39. Bei der PATRIZIA Immobilien AG unterliegen finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sowie finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis bewertet werden, dem expected loss-Modell des IFRS 9. Für Leasingforderungen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit Finanzierungselement nutzt der Konzern die wahlweise Zuordnung der Finanzinstrumente bei Zugang in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells und damit die Möglichkeit zur ausschließlichen Erfassung des lifetime expected credit loss.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Anwendung des IFRS 9 Wertminderungsmodells für finanzielle Vermögenswerte zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 gegenüber dem bisherigen Wertminderungsmodell zu keinen wesentlichen Anpassungen führen wird.

Da der Konzern zum Bilanzstichtag keine Sicherungsbeziehungen bilanziert, haben die IFRS 9 Vorschriften zum Hedge Accounting keine Auswirkungen auf den Konzern.

Der Konzern wendet IFRS 9 retrospektiv (IAS 8) unter Berücksichtigung der speziellen Übergangsvorschriften des IFRS 9 an. Danach werden die Vorjahreswerte nicht angepasst, sondern die beschriebenen Effekte in den Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2018 erfasst.

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 Art, Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge, IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme, IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien, IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden und SIC – 31 Umsatzerlöse – Tausch von Werbedienstleistungen. 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. In 2017 hat PATRIZIA im Rahmen eines Einführungsprojekts eine detaillierte Analyse aller relevanten Vertragsverhältnisse mit Kunden durchgeführt. Der Schwerpunkt der Analyse lag auf den Umsätzen aus Gebühreneinnahmen (Einkünfte aus Management Services, An- und Verkaufsprovisionen sowie aus leistungsabhängigen Gebühren). Des Weiteren wurden die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung und Umsätze aus Immobilienverkäufen analysiert und damit die vollständige Abdeckung der relevanten Kundenverträge sichergestellt. Im Ergebnis wurden keine wesentlichen Umstellungseffekte aus der Umsetzung der Anforderungen des IFRS15 festgestellt.

Auf der o. g. Basis ergibt sich zum Erstanwendungszeitpunkt 1. Januar 2018 keine Anpassung der Gewinnrücklagen in der ersten dargestellten Vergleichsperiode (1. Januar 2017).

IFRS 16 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

IFRS 16 legt Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis und die Anhangsangaben bezüglich Leasingverhältnissen fest und stellt somit sicher, dass Leasingnehmer und Leasinggeber relevante Informationen hinsichtlich den Auswirkungen von Leasingverhältnissen zur Verfügung stellen.

Durch die Anwendung des IFRS 16 wird sich die Darstellung der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, in der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ändern. IFRS 16 ersetzt die bisherigen Sachaufwendungen durch Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte (right-of-use assets) und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis. In der Bilanz werden künftig Vermögenswerte (aus dem Nutzungsrecht) und Verbindlichkeiten (aus der Leasingverpflichtung) abgebildet.

Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme heranziehen müsste.

Zusätzlich schreibt der IFRS 16 detaillierte Angaben (einschließlich Angaben zum Darstellungsformat) vor. Zur Erfüllung der Angabepflichten sind unter anderem qualitative und quantitative Informationen über die Leasingaktivitäten offenzulegen.

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

Der Konzern beabsichtigt IFRS 16 zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwenden.

Folgende Sachverhalte wurden im Konzern als relevante Leasingverhältnisse identifiziert:

- Mietverträge über Geschäftsräume
- IT Ausstattung
- KFZ Leasingverträge

Derzeit werden in einem internen Projekt und mit Unterstützung eines externen IT-Dienstleisters die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Anforderungen des IFRS 16 Standards in SAP umzusetzen.

Im Zuge der Erstanwendung beabsichtigt der Konzern den modifizierten, rückwirkenden Ansatz zu nutzen. Der Effekt aus der erstmaligen Anwendung dieses Standards wird dann als Anpassung der Eröffnungsbilanz im Eigenkapital in 2019 erfasst.

IAS 7 UND IAS 12

Im Rahmen der Angabeninitiative hat das IASB im Januar 2016 Änderungen an **IAS 7 Kapitalflussrechnung** veröffentlicht. Die Änderungen verlangen zusätzliche Anhangsangaben zu finanziellen Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten mit dem Ziel, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern. Es wird dazu auf die Angaben unter Abschnitt 8 Angaben zur Konzern – Kapitalflussrechnung verwiesen. Da die Neuregelungen prospektiv anzuwenden sind, müssen im Jahr der Erstanwendung keine Vergleichsangaben gemacht werden.

Ebenfalls im Januar 2016 hat das IASB Änderungen an **IAS 12 Ertragsteuern -Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten** veröffentlicht. Die Änderungen bringen die folgenden Klarstellungen mit sich:

- Werden festverzinsliche Wertpapiere aufgrund eines gestiegenen Marktzinssatzes mit einem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der unter dem Steuerwert liegt, so resultiert daraus eine abzugsfähige temporäre Differenz.
- Im Rahmen der Schätzung des künftigen steuerlichen Einkommens darf eine Verwertung von Vermögenswerten über ihren IFRS-Buchwert unterstellt werden, wenn sie wahrscheinlich ist.
- Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist auf das steuerliche Einkommen vor Umkehr etwaiger abzugsfähiger temporärer Differenzen abzustellen. Daneben ist nur solches steuerliche Einkommen relevant, gegen das Aufwendungen / Verluste aus der Umkehr abzugsfähiger temporärer Differenzen verrechnet werden können.

Die Klarstellungen führen im Konzern zu keinen wesentlichen Änderungen beim Ansatz von aktiven latenten Steuern.

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG 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-GuV 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 ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

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

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 99 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden zwei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Es handelt sich dabei um eine Limited Liability Partnership (LLP), eine Personengesellschaft nach britischem Recht und einer SICAV, einer Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. An der SICAV hat PATRIZIA 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.

UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	39
Konzernunternehmen	
Stand zum 01.01.2017	93
Erwerb	13
Gründungen	7
Verschmelzungen	-10
Entkonsolidierungen	-4
Stand zum 31.12.2017	99

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen erläutert.

ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Rahmen einer M&A Transaktion mit notariellem Kauvertrag von 22. September 2017 den globalen Dachfondsanbieter Sparinvest Property Investors (SPI) übernommen. Die Transaktion erfolgte über die unmittelbare Tochtergesellschaft PATRIZIA Multi Managers Holding A/S durch den Erwerb von 100% der Anteile an folgenden Gesellschaften:

Gesellschaften

40

	Haupttätigkeit	Erwerbszeitpunkt	Erworbene Anteile
PATRIZIA Multi Managers I A/S (vormals SPARINVEST PROPERTY INVESTORS A/S)	Investmentgesellschaft	12.10.2017	100%
PATRIZIA Multi Managers A/S (vormals SPARINVEST PROPERTY INVESTORS II A/S)	Investmentgesellschaft	12.10.2017	100%
SPF IV Management Partner ApS	Investmentgesellschaft	12.10.2017	100%
BMK 1 ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%
BMK 2 ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%
BMK 3 ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%
BMK 4 ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%
SPF III GP ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%
SPF III US HUH GP ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%
SPF III MPC I GP ApS	Strukturgesellschaft	12.10.2017	100%

Der rechtliche und wirtschaftliche Übergang der Anteile erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 12. Oktober 2017.

Aus Vereinfachungsgründen wurde für die Erstkonsolidierung auf den 1. Oktober 2017 abgestellt.

Die Gruppe mit Sitz in Kopenhagen ist einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds (Fund of Funds) im Immobilienbereich im Small- und Midcap-Segment. Zum 31. Dezember 2017 beläuft sich das betreute Eigenkapital in vier verschiedenen Immobiliendachfonds auf 1,1 Mrd. EUR, in Summe bestehen Eigenkapitalzusagen im Volumen von 1,5 Mrd. EUR.

Mit dem Erwerb hat die PATRIZIA ihre Produktpalette für institutionelle Investoren weiter ausgebaut.

A) ERWORBENE VERMÖGENSWERTE UND ÜBERNOMMENE SCHULDEN

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

	41
Fair Value in TEUR	
Immaterielle Vermögenswerte	4.827
Sachanlagen	188
Summe langfristige Vermögenswerte	5.015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106
Sonstige Vermögenswerte	81
Liquide Mittel	1.798
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	67
Summe kurzfristige Vermögenswerte	2.052
Summe Aktiva	7.067
Latente Steuern	1.075
Summe langfristige Schulden	1.075
Kurzfristige Verbindlichkeiten	415
Kurzfristige Rückstellungen	456
Summe kurzfristige Schulden	871
Summe Passiva	1.946
Nettovermögenswerte	5.121
Geschäfts- oder Firmenwert	6.755
Beizulegender Zeitwert der übertragenen Gegenleistung zum Erwerbszeitpunkt	11.876

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

Die Buchwerte konnten bis auf die Aufdeckung stiller Reserven in den Fondverwalterverträgen und der damit verbundenen Anpassung der latenten Steuern unverändert übernommen werden. Die Bruttobeträge der Forderungen entsprachen den ausgewiesenen Beträgen, von uneinbringlichen Beträgen war nicht auszugehen. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

Die den immateriellen Vermögenswerten zugeordneten Fondverwalterverträge unterliegen der Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit der Vereinbarungen. Im Berichtszeitraum wurden lfd. Abschreibungen in Höhe von 193 TEUR vorgenommen.

B) ÜBERTRAGENE GEGENLEISTUNG UND TRANSAKTIONSKOSTEN

Der zum Erwerbszeitpunkt gültige beizulegende Zeitwert der übertragenen Gegenleistung für übernommene Vermögenswerte und Schulden betrug 11.876 TEUR. Davon wurden 1.148 TEUR durch die Übertragung von 64.434 Aktien der PATRIZIA Immobilien AG beglichen, der verbleibende Restbetrag wurde mittels Zahlungsmittel beglichen.

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 566 TEUR. Dieser Aufwand wurde im laufenden Geschäftsjahr erfasst und innerhalb der sonstigen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

C) NETTOABFLUSS VON ZAHLUNGSMITTELN UND EIGENKAPITALANTEILEN DES ERWERBERS AUS DEM ERWERB

	42
in TEUR	
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln und eigenen Anteilen gezahlt	11.876
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	-1.798
Gesamt	10.078

Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 6.755 TEUR und basiert auf dem erwarteten Neugeschäft der erworbenen Einheit.

D) AUSWIRKUNGEN DES ERWERBS AUF DAS PERIODENERGEBNIS DES KONZERNS

Aus dem Periodenüberschuss zum 31. Dezember 2017 sind 41 TEUR den erworbenen Gesellschaften zuzuordnen. Von den Umsatzerlösen 2017 resultieren 962 TEUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen Dienstleistungsumsätze.

Wäre der Unternehmenszusammenschluss zum 1. Januar 2017 erfolgt, hätte der Konzernumsatz der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 252.374 TEUR und der Konzernjahresüberschuss 59.051 TEUR betragen.

VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Die PATRIZIA Immobilien AG hat in 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds 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 Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von 750 TEUR den Konsolidierungskreis der PATRIZIA in 2017 wieder verlassen.

Gesellschaften – Aufwand aus der Entkonsolidierung

	43
in TEUR	
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	66
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG i. V. m. PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	684
Gesamt	750

Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH den Konzernkreis in der Berichtsperiode verlassen. Hieraus entstand ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 1 TEUR.

KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

In der Berichtsperiode erfolgten im Rahmen von konzerninternen Umstrukturierungen Verschmelzungen verschiedener PATRIZIA Tochtergesellschaften. So wurden rückwirkend zum 1. Januar 2017 die nachfolgend angeführten acht Gesellschaften auf die Wohnungsgesellschaft Olympia mbH verschmolzen.

Gesellschaft

44

	Verschmelzungszeitpunkt
PATRIZIA Projekt 100 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 110 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 120 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 160 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 420 GmbH	17.08.2017
PATRIZIA Projekt 450 GmbH	17.08.2017

Darüber hinaus erfolgte eine Verschmelzung der PATRIZIA Harald GmbH auf die PATRIZIA Immobilien AG rückwirkend zum 1. Mai 2017, der die Verschmelzung der SCAN Deutsche Real Estate Holding GmbH auf die PATRIZIA Harald GmbH rückwirkend zum 1. Februar 2017 voranging.

Bei den oben genannten Umstrukturierungen handelte es sich um erfolgsneutrale Vorgänge innerhalb des Konzernabschlusses.

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

2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung 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 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

In den sonstigen immateriellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Fondsverwalterverträge enthalten.

Fondsverwalterverträge, die im Rahmen der Unternehmenszusammenschlüsse mit der PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd. sowie im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit dem Dachfondsanbieter Sparinvest Property Investors (SPI) erworben wurden, werden gesondert erfasst und zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

In den Folgeperioden werden diese Fondsverwalterverträge analog zu den einzeln erworbenen immateriellen Vermögenswerten mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (1 bis 24 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus 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 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 Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2017 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 8.438 m² (inklusive 4.469 m² genehmigte Baurechte) mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.121 EUR je m² zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m² ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m² um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 807 TEUR wider).

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Konzern-Gewinn- und 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, genauso wie der Erwerb einer 50%igen Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP (Joint Venture Gateshead) durch die Tochtergesellschaft PATRIZIA GQ Limited stellen für die PATRIZIA assoziierte 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 Zwecke der Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus von drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft 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 verfügbare finanzielle 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 bestimmbareren 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 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 Ertragsrealisierung

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

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

3.20 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 FIRMIENWERT

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 7.366 (Vj. TEUR 610) bilanziert. 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. Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind auf die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugeordnet worden:

- PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH: TEUR 610 (Vj. TEUR 610)
- PATRIZIA Multi Managers Holding A / S: TEUR 6.756 (Vj. TEUR 0). Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem Erwerb des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) im Geschäftsjahr 2017.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 werden diese Werte einmal jährlich durch den Konzern geprüft.

PATRIZIA GEWERBEINVEST KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstromprognosen aus dem vom Vorstand bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von zwei Jahren und unter Verwendung von CGU-spezifischen Kapitalkostensätzen vor Ertragsteuern für die PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit 9,65% (Vorjahr: 6,60%) ermittelt. Zur Abzinsung der Cashflows werden gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital, WACC) herangezogen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten.

Die Ermittlung der Zahlungsströme der Fondverwalterverträge der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erfolgt in Anlehnung an die verabschiedete laufende Unternehmensplanung. Der Planungshorizont umfasst dabei 2 Jahre. Für die folgenden Jahre wird von einer jährlichen Ergebniswachstumsrate von 1,0% ausgegangen.

Aus dem durchgeführten Wertminderungstest ergab sich kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit deutlich übersteigt. Die Prämissen sowie die zugrunde liegende Methodik können einen erheblichen Einfluss auf die jeweiligen Werte und letztlich auf die Höhe einer möglichen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts haben.

PATRIZIA MULTI MANAGERS HOLDING A/S

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage einer Transaktionsplanung mit einem Planungszeitraum von vier Jahren und unter Verwendung von CGU-spezifischen Kapitalkostensätzen vor Ertragsteuern für die PATRIZIA Multi Managers Holding A/S mit 8,45% ermittelt.

Bei PATRIZIA Multi Managers Holding A/S erfolgt die Ermittlung der Zahlungsstromreihen auf Basis der vorliegenden Transaktionsplanung von vier Jahren. Für die darauf folgenden Geschäftsjahre wird von einer jährlichen Wachstumsrate von 1,0% ausgegangen.

Zur Abzinsung der Cashflows werden gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital, WACC) herangezogen. Aus dem durchgeführten Wertminderungstest ergab sich kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit deutlich übersteigt. Die Prämissen sowie die zugrunde liegende Methodik können einen erheblichen Einfluss auf die jeweiligen Werte und letztlich auf die Höhe einer möglichen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts haben.

4.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

45

in TEUR	2017			2016		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	47.727	-12.311	35.416	48.468	-11.051	37.417
Zugänge	0	-4.963	-4.963	0	-1.993	-1.993
Veränderungen Konsolidierungskreis	4.772	0	4.772	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-733	733	0
Währungsänderung	0	-1	-1	-8	0	-8
Stand 31.12.	52.499	-17.275	35.224	47.727	-12.311	35.416

Im Rahmen der Kaufpreisallokationen der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd. und des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) wurden stille Reserven auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte aufgedeckt. Neben der planmäßigen Abschreibung in Höhe von 2.185 TEUR wurde im Rahmen des jährlichen Impairment-Tests eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2.778 TEUR vorgenommen.

Der wesentliche Teil der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen immateriellen Vermögenswerte entfällt mit 30.640 TEUR auf die Fondsverwalterverträge der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

4.1.3 SOFTWARE

46

in TEUR	2017			2016		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	23.833	-13.061	10.772	19.236	-10.011	9.225
Zugänge	3.046	-2.666	380	4.597	-3.050	1.547
Veränderungen Konsolidierungskreis	153	-98	55	0	0	0
Abgänge	-576	576	0	0	0	0
Stand 31.12.	26.456	-15.249	11.207	23.833	-13.061	10.772

4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

47

in TEUR	2017	2016
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Stand 01.01.	12.226	20.802
Zugang Vermögenswerte ¹	147	319
Abgang Vermögenswerte	-3.142	-9.326
Positive Marktwertänderungen	8.205	1.171
Negative Marktwertänderungen	-1.457	-740
Stand 31.12.	15.979	12.226

¹ Hierbei handelt es sich ausschließlich um nachträgliche Anschaffungskosten

Zum Bilanzstichtag sind noch insgesamt sieben als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Mannheim und München vorhanden.

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2017 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 1.985 EUR (Vorjahr: 2.177 EUR) pro m² bzw. ein Multiplikator von 19 (Vorjahr: 25) bezogen auf die Sollmiete. Die Veränderung dieser Durchschnittswerte ergibt sich durch den weiteren Abverkauf des Portfolios.

Die positive Marktwertänderung im Geschäftsjahr 2017 resultiert aus der Einbeziehung von Baurechten, die im Laufe des Berichtszeitraumes beurkundet wurden.

Zum 31. Dezember 2017 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 558 TEUR (Vorjahr: 806 TEUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 39 TEUR (Vorjahr: 1.139 TEUR).

4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

48

in TEUR	2017			2016		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	11.727	-7.267	4.460	11.670	-6.655	5.015
Zugänge	1.123	-1.052	71	1.003	-1.090	-87
Veränderungen Konsolidierungskreis	366	-178	188	0	0	0
Abgänge	-1.707	1.467	-240	-946	478	-468
Währungsänderung	0	4	4	0	0	0
Stand 31.12.	11.509	-7.026	4.483	11.727	-7.267	4.460

4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

49

in TEUR	2017			2016		
	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
Stand 01.01.	75.131	10.792	85.923	79.676	8.503	88.179
Zugänge	5.331	13.353	18.684	2.020	7.651	9.671
Abgänge	0	-15.695	-15.695	-6.565	-5.362	-11.927
Währungsänderung	-7	0	-7	0	0	0
Stand 31.12.	80.455	8.450	88.905	75.131	10.792	85.923

Die Position „Beteiligungen an assoziierten Unternehmen“ beinhaltet die 10,1%ige Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg sowie die 50%ige Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP in Manchester.

Die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, wie auch die Ask PATRIZIA (GQ) LLP sind in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG nach der Equity-Methode einbezogen.

Bei der Ask PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um ein Joint Venture für eine Immobilien – Projektentwicklung in Newcastle / Gateshead im Norden Englands. Das Joint Venture wurde im 2. Quartal 2017 erworben und hat bis auf den ersten Kapitalabruf für Anlaufkosten noch keinen aktiven Geschäftsbetrieb.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben für das vorgenannte Joint Venture verzichtet und nur die Informationen zu dem assoziierten Unternehmen PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS angeführt.

Strategie der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ist der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie 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.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zu den wesentlichen assoziierten Unternehmen sind nachfolgend angegeben.

50

in TEUR	2017	2016
Kurzfristige Vermögenswerte	1.681.788	1.878.446
Langfristige Vermögenswerte	40.484	7.352
Kurzfristige Schulden	145.138	137.123
Langfristige Schulden	688.633	893.630
Umsatzerlöse	282.436	167.872
Jahresergebnis / Gesamtergebnis	134.477	76.455

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 13.353 TEUR (Vorjahr: 7.651 TEUR).

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

51

in TEUR	2017	2016
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	886.126 ¹	852.386 ¹
Beteiligungsquote des Konzerns	10,1 %	10,1 %
Sonstige Anpassungen	-848	-168
Buchwert der Konzernbeteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	88.650	85.923

¹ 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 haben Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von insgesamt 15.695 TEUR stattgefunden, wobei die erste Ausschüttung in voller Höhe von 4.955 TEUR gegen Ausgabe neuer Anteile reinvestiert worden ist. Die Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

4.1.7 BETEILIGUNGEN

52

in TEUR	2017			2016		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	102.033	0	102.033	81.406	0	81.406
Zugänge	1.056	0	1.056	23.325	0	23.325
Abgänge	-14.783	0	-14.783	-145	0	-145
Währungsänderung	808	0	808	-2.553	0	-2.553
Stand 31.12.	89.114	0	89.114	102.033	0	102.033

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25 % (31. Dezember 2016: 6,25 %)
- Sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3 % (31. Dezember 2016: 28,3 %)
- Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30,0 % (31. Dezember 2016: 30,0 %)
- Seneca Holdco S.à r.l. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- GBW GmbH 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Citruz Holdings LP 10,0 % (31. Dezember 2016: 10,0 %)
- Beteiligungen am Harald-Portfolio:
 - Deutsche Wohnen Kiel GmbH (vormals Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH) 5,1 % (31. Dezember 2016: 6,0 %)
 - Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH (vormals Draaipunt Holding B.V.) 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
 - Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH (vormals Promontoria Holding V B.V.) 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
 - Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH (vormals Promontoria Holding X B.V.) 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)

Im Berichtszeitraum veräußerte PATRIZIA die Beteiligungen an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH (10,0%), Plymouth Sound Holdings LP (10,0%), Avimore Topco (10,0%) sowie an der Winnersh Holdings LP (5,0%). Hierzu wird zudem auf den Punkt 6.8 Erträge aus Beteiligungen verwiesen.

4.1.8 AUSLEIHUNGEN

53

in TEUR	2017			2016		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	7.015	0	7.015	5.498	0	5.498
Zugänge	23.741	0	23.741	2.741	0	2.741
Abgänge	-7.943	0	-7.943	-380	0	-380
Währungsänderung	478	0	478	-844	0	-844
Stand 31.12.	23.291	0	23.291	7.015	0	7.015

Durch die Investitionen und Desinvestitionen in langfristigen Finanzanlagen wurden Ausleihungen zurückgeführt, aber auch wieder ausgegeben.

4.2 Steueransprüche

Die langfristigen Steueransprüche aus dem Vorjahr in Höhe von 35 TEUR wurden im Berichtszeitraum vollständig zurückgezahlt.

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 9.098 TEUR (Vorjahr: 11.941 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

4.3 Vorräte

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

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

54

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	86.373	169.538
Immobilien in der Entwicklungsphase	13.418	13.393
Gesamt	99.791	182.931

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

Da zum Berichtszeitpunkt keine Hypothekendarlehen aufgenommen wurden, gibt es keine Verpfändungen (Vorjahr: 41.760 TEUR).

Der Rückgang der Vorräte in Höhe von 83.140 TEUR resultiert aus Immobilienabgängen im Zuge der Entkonsolidierung der PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG sowie aus Abverkäufen im Privatisierungsbestand.

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

55		
in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.505	57.006
Forderungen aus Dienstleistungen	45.426	40.162
Forderungen aus Immobilienverkäufen	3.734	13.460
Um Wertberichtigungen gekürzte Mietforderungen	0	405
Sonstige	345	2.979
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	430.415	42.305
Gesamt	479.920	99.311

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

Die Mietforderungen ergeben sich zum Stichtag wie folgt:

56		
in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Nominalforderungen Miete und Mietnebenkosten	2.015	2.775
Wertberichtigungen	-2.015	-2.370
Um Wertberichtigungen gekürzte Mietforderungen	0	405

Diesen Mietforderungen stehen Mietkautionen in Höhe von 122 TEUR (Vorjahr: 313 TEUR) gegenüber. Die Verbindlichkeiten aus zu viel verauslagten Nebenkosten wurden als sonstige Verbindlichkeit bilanziert.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

57

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Stand 01.01.	2.370	5.016
Veränderung im Konsolidierungskreis	0	-1.356
Zugänge	476	526
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-395	-1.260
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-436	-556
Stand 31.12.	2.015	2.370

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

58

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Anspruch auf Eigentumsübertragung	212.697	0
Termingelder	197.000	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.731	36.203
Auf Notaranderkonto hinterlegte Zahlungen	5.000	0
Sonstiges	8.987	6.102
Stand 31.12.	430.415	42.305

In der Position „Anspruch auf Eigentumsübertragung“ sind Zahlungen für Akquisitionen enthalten.

Aufgrund der Laufzeit der Termingelder in Höhe von 197.000 TEUR von mehr als 3 Monaten erfolgte zum Bilanzstichtag eine Umgliederung von dem Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestand in den Bilanzposten Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte.

Unter „Sonstiges“ sind im Wesentlichen Kautionen, 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 Wertpapiere, 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.

Mit der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens zum 22. Mai 2017 in Höhe von 300.000 TEUR steht der PATRIZIA nun weitere Liquidität für die internationale Expansion und Weiterentwicklung des Unternehmens zur Verfügung.

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Ein Betrag in Höhe von 5.000 TEUR wurde in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Weitere 197.000 TEUR wurden in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 90 Tagen angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

59

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219
Termingelder	197.000	0
Wertpapiere	5.000	0
Kurzfristige Liquidität	584.675	440.219
Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald-Portfolio	0	-36.021
Regulatorische Reserve KVGs	-8.383	-6.900
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-86	-3.026
Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	-84
= Verfügbare Liquidität	576.206	394.188

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien, der Aktienrückkäufe sowie des Aktienverkaufs zum Bilanzstichtag 89.555.059 EUR (Vorjahr: 83.955.887 EUR) und ist in 89.555.059 (Vorjahr: 83.955.887) 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 41.800.000,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechts- und Gewinnschuldverschreibungsbedingungen zu gewähren. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 47.755.907 Stückaktien (Vorjahr: 43.333.938), dies entspricht einem Anteil von 51,71 % (Vorjahr: 51,62 %), an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Die Erhöhung resultiert aus der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2017 und der Rückabwicklung einer Wertpapierleihe im Rahmen des Designated Sponsorings der Aktie der PATRIZIA Immobilien AG.

5.1.2 KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage in Höhe von 129.545 TEUR zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr: 184.005 TEUR) hat sich in der Berichtsperiode um 54.460 TEUR vermindert.

Diese Verminderung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Kapitalrücklage um 8.396 TEUR (Vorjahr: 7.632 TEUR) vermindert. Zudem verringerte sich die Kapitalrücklage im Rahmen der beiden Aktienrückkäufe in 2017 um 47.148 TEUR. Durch die Veräußerung von eigenen Anteilen im Zuge des Erwerbes des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) erhöhte sich der Bilanzposten gegenläufig um 1.083 TEUR.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

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

5.1.4 EIGENE AKTIEN

In der Berichtsperiode wurde durch den Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG beschlossen, eigene Aktien zu erwerben. Hierfür führte die PATRIZIA ein öffentliches Aktienrückkaufangebot durch, dessen Annahmefrist am 7. September 2017 endete. Ein anschließendes Aktienrückkaufprogramm wurde am 30. Oktober 2017 abgeschlossen. Im Zuge des Erwerbs des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) wurden als Gegenleistung eigene Aktien der PATRIZIA veräußert (Veräußerung von eigenen Anteilen).

Die eigenen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2017	0		0
Aktienankauf:			
Öffentliches Aktienrückkaufangebot 2017	2.011.980	17,40	35.008.452
Aktienankauf:			
Aktienrückkaufprogramm 2017	848.871	17,67 ¹	15.000.006
Aktienverkauf	-64.434	17,82	-1.147.892
Stand zum 31.12.2017	2.796.417		48.860.567

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen

5.1.5 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Zum 31. Dezember 2017 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 1.691 TEUR (31. Dezember 2016: 1.691 TEUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 3.895 TEUR zugewiesen, welcher zum Stichtag vollständig entnommen wurde.

Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch ein Beschäftigungsverhältnis besteht.

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

61

in TEUR	31.12.2017 aktivisch	31.12.2017 passivisch	31.12.2016 aktivisch	31.12.2016 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.752	0	828
Fondsverwalterverträge PATRIZIA Gewerbeinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	9.889	0	11.421
Sonstige	134	2.597	404	1.415
Konsolidierung	197	1.595	-81	4.328
Gesamt	331	15.833	323	17.992

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 390 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 elf Gesellschaften (Vorjahr: zehn Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 80.394 TEUR (Vorjahr: 67.617 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 91.966 TEUR (Vorjahr: 66.689 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 sieben 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 2017 ein Rechnungszinssatz von 1,47% (Vorjahr: 1,50% bis 1,66%) 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 2017 wurde die Pensionsrückstellung mit 776 TEUR (Vorjahr: 648 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 26 TEUR (Vorjahr: 16 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 (deutsche Tochtergesellschaften) 2.848 TEUR (Vorjahr: 3.575 TEUR).

5.4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

						62
in TEUR						
31.12.2017	2018	2022	2024	2026	2027	Gesamt
Bankdarlehen	0	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen	0	0	0	0	0	0
Schuldscheindarlehen	22.000	91.500	124.000	0	84.500	322.000
Summe Finanzverbindlichkeiten	22.000	91.500	124.000	0	84.500	322.000

					63
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
Summe Finanzverbindlichkeiten	5.000	54.450	0	20.750	80.200

Zum 31. Dezember 2017 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 322.000 TEUR.

Die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr begründet sich im Wesentlichen durch das im 2. Quartal 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300.000 TEUR sowie durch die Entkonsolidierung der Gesellschaften PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG. Darüber hinaus wurde die Eigenkapitalzwischenfinanzierung der PATRIZIA Immobilien AG gegenüber der in 2016 veräußerten Gesellschaft PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG vollständig zurückgeführt.

Zum Bilanzstichtag werden zwei Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Das Schuldscheindarlehen in Höhe von 22.000 TEUR (Fälligkeit: 30. Juni 2018) wird unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen.

Das im 2. Quartal 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300.000 TEUR verteilt sich auf drei Tranchen mit den Laufzeiten von fünf, sieben und zehn Jahren. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert.

5.5 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.062 TEUR (Vorjahr: 6.866 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.2 näher beschrieben wird.

5.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen 2017

64

in TEUR	01.01.2017	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	Zinseffekt	Währungsänderung	31.12.2017
Prozessrisiken	8.416	90	3.100	826	0	0	4.580
Freistellungsverpflichtungen	5.111	0	1.213	0	0	0	3.898
Leistungen an Arbeitnehmer	2.018	1.946	171	1.519	0	-4	2.270
Reorganisationsaufwand	12.082	1.380	538	7.666	77	0	5.335
Gesamt	27.627	3.416	5.022	10.011	77	-4	16.083

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 Schuldscheindarlehen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten. 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 als auch Marktrisiken (einschließlich Wechselkursrisiken).

WECHSELKURSRISIKEN

Die Geschäftsvorfälle der Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden und Großbritannien erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Daher entstehen Risiken aus Wechselkursschwankungen. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position 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.

ZINSRISIKO

Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditätsmanagement vermieden bzw. minimiert.

ÜBERSICHT ÜBER DAS ZINSRISIKO

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungsinstrumente aufgenommen. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden.

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.

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind dem 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 Finanzschulden abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen.

65

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verzinsliche Darlehen	0	53.200
Schuldscheindarlehen	322.000	27.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen maximal in Gesamthöhe der oben angeführten Schulden	-322.000	-80.200
Nettofinanzschulden	0	0
Bilanzsumme	1.252.394	993.259
Nettobilanzsumme	930.394	913.059
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter)	754.701	749.342
Eigenkapitalquote ¹	60,3%	75,4%
Netto-Eigenkapitalquote ²	81,1%	82,1%

¹ Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter) dividiert durch Bilanzsumme

² Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich verzinsliche Darlehen und Schuldscheindarlehen, die von den Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen gedeckt sind)

5.8 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

66

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.421	4.601
Anzahlungen	3.213	3.423
Sonstige Verbindlichkeiten	86.489	67.319
Gesamt	93.123	75.343

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	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit variablen Gehaltsbestandteilen	26.356	30.487
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen	21.003	6.933
Verbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind	17.186	2.245
Verbindlichkeiten für zu leistende Erstattungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Struktur des Harald-Portfolios	10.251	15.020
Nach dem Bilanzstichtag noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte	3.653	4.501
Zinsen für Schuldscheindarlehen	2.890	628
Abschluss- und Prüfungskosten	1.004	824
Verbindlichkeiten aus Personalkosten	520	971
Verbindlichkeiten gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaftern	401	1.456
Rechnungsabgrenzungsposten	299	326
Kreditorische Debitoren	280	1.103
Sonstige	2.646	2.825
Gesamt	86.489	67.319

5.9 Steuerschulden

Die Nachversteuerung der ehemaligen EK-02-Bestände wurde im Geschäftsjahr vollends abgeschlossen (Vorjahr: 739 TEUR).

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 20.334 TEUR (Vorjahr: 19.739 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie mit 4.979 TEUR (Vorjahr: 8.090 TEUR) Steuern auf Gewinne ausländischer Tochtergesellschaften. Die Körperschaftsteuer der im Inland beschränkt steuerpflichtigen luxemburgischen Tochtergesellschaften beläuft sich auf 9.299 TEUR (Vorjahr: 1.332 TEUR).

5.10 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

Finanzielle Vermögenswerte

68

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Kredite und Forderungen	497.557	103.251
Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	94.124	102.077

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

69

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	419.335	157.508

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

Nettogewinne / -verluste nach Kategorien

70

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Kredite und Forderungen	913	3.044
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	49.333	33.771
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-5.072	-6.176

6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-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 Vorjahreswerten auch um maßgebliche Sondereffekte bereinigte Vorjahreswerte berichtet. In diesen Bereinigungen sind die Effekte aus dem Verkauf des Harald Portfolios in 2016 enthalten.

6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	71					
	2017	2016 bereinigt ¹	Veränderung	2017	2016	Veränderung
Erlöse aus Management Services	180.915	161.261	12,2%	180.915	161.261	12,2%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	56.680	143.705	-60,6%	56.680	629.799	-91,0%
Mieterlöse	7.773	11.992	-35,2%	7.773	18.509	-58,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	2.252	4.171	-46,0%	2.252	4.021	-44,0%
Sonstiges	1.954	4.288	-54,4%	1.954	4.289	-54,4%
Konzernumsatz	249.574	325.417	-23,3%	249.574	817.879	-69,5%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die Erlöse aus Management Services beinhalten Erlöse aus Asset- und Fund-Management, transaktionsbezogene Provisionserlöse sowie leistungsabhängige Gebühren und Verwalterhonorare.

Weitere Ausführungen sind der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 zu entnehmen.

6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

72

in TEUR	2016		Veränderung	2017		Veränderung
	2017	bereinigt ¹		2017	2016	
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	11.067	4.671	136,9%	11.067	4.671	136,9%
Erträge aus der Herabsetzung der pauschalisierten Einzelwertberichtigung	1.683	510	230,0%	1.683	510	230,0%
Erträge aus Sachbezügen	1.113	976	14,0%	1.113	976	14,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	164	1.277	-87,2%	164	1.277	-87,2%
Versicherungsentschädigungen	10	68	-85,3%	10	68	-85,3%
Übrige	3.257	2.401	35,7%	3.257	6.750	-51,7%
Gesamt	17.294	9.903	74,6%	17.294	14.252	21,3%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen (3.518 TEUR), aus Prozesskosten / -risiken nach Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs (3.100 TEUR), aus einer Freistellungsverpflichtung nach der Veräußerung der Anteile an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH (1.213 TEUR), aus entfallenden Schadenersatzforderungen (794 TEUR), aus nicht in Anspruch genommenem Reorganisationsaufwand (538 TEUR) und aus sonstigen Leistungen an Arbeitnehmer (171 TEUR).

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Erträge aus in den Vorjahren abgeschriebenen Forderungen (902 TEUR), aus der Aktivierung selbst geschaffener Software (706 TEUR) sowie aus Untervermietung (434 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			2017		
	2017	bereinigt ¹	Veränderung	2017	2016	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	12.695	20.575	-38,3%	12.695	21.069	-39,7%
Nebenkosten	4.314	6.361	-32,2%	4.314	11.041	-60,9%
Instandhaltungskosten	441	772	-42,9%	441	1.602	-72,5%
Gesamt	17.450	27.708	-37,0%	17.450	33.712	-48,2%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

6.5 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 11.450 TEUR (Vorjahr: 14.832 TEUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds für die die PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist.

6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Löhne und Gehälter	78.097	90.694
davon Bewertung von Long-Term-Incentives	1.175	-2.824
davon Verkaufsprovisionen	2.446	4.212
Sozialabgaben	8.974	10.619
Gesamt	87.071	101.313

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Long-Term-Incentives ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gestiegenen Aktienkurs der PATRIZIA Immobilien AG ein Personalaufwand in Höhe von 1.175 TEUR.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

75

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Veränderung	2017	2016	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	34.314	14.654	134,2%	34.314	14.953	129,5%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	7.965	7.425	7,3%	7.965	7.425	7,3%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	7.010	7.003	0,1%	7.010	7.288	-3,8%
Werbekosten	5.675	4.435	28,0%	5.675	4.488	26,4%
Kfz- und Reisekosten	5.209	5.399	-3,5%	5.209	5.399	-3,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.475	2.577	-4,0%	2.475	2.577	-4,0%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.023	2.347	-13,8%	2.023	2.475	-18,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.994	2.583	-22,8%	1.994	2.590	-23,0%
Kosten für Management Services	1.390	440	215,9%	1.390	6.300	-77,9%
Sonstige Steuern	494	1.218	-59,4%	494	1.218	-59,4%
Freistellungen- / Erstattungen	3.514	6.568	-46,5%	3.514	6.568	-46,5%
Sonstige Aufwendungen	10.165	6.542	55,4%	10.165	7.476	36,0%
Gesamt	82.228	61.191	34,4%	82.228	68.757	19,6%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 34.314 TEUR (31. Dezember 2016: 14.654 TEUR) beinhalten Transaktionskosten in Höhe von 23.452 TEUR (31. Dezember 2016: 6.004 TEUR). Darin enthalten sind Kosten für Unternehmenserwerbe in Höhe von 12.692 TEUR (31. Dezember 2016: 0 TEUR) sowie für nicht zustande gekommene Geschäfte in Höhe von 6.755 TEUR (31. Dezember 2016: 0 TEUR).

6.8 Erträge aus Beteiligungen

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 49.315 TEUR (Vorjahr: 32.667 TEUR) stammen aus den Beteiligungen GBW GmbH, Harald-Portfolio, Winnersh Holdings LP, Plymouth Sound Holdings LP, Avimore Topco und Seneca Holdco S.à.r.l. (Vorjahr: GBW GmbH, Seneca Holdco S.à.r.l., Harald-Portfolio, Plymouth Sound Holdings LP, Winnersh Holdings LP und Citruz Holdings LP) sowie aus dem Verkauf der Beteiligungen an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH, Winnersh Holdings LP, Plymouth Sound Holdings LP und der Avimore Topco in Höhe von insgesamt 12.783 TEUR sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016	Veränderung
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	21.484	17.807	20,6%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	18.341	5.370	241,5%
Gesamt	49.315	32.667	51,0%

76

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 3.718 TEUR (Vorjahr: 4.140 TEUR).

Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die immateriellen Vermögenswerte im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd. sowie des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) enthalten. Hier wurde neben der planmäßigen jährlichen Abschreibung in Höhe von 2.185 TEUR (Vorjahr: 1.993 TEUR) eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2.778 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

6.11 Finanzergebnis

77

in TEUR	2017	2016 bereinigt ¹	Veränderung	2017	2016	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen	162	171	-5,3%	162	214	-24,3%
Übrige Zinsen	752	2.511	-70,1%	752	2.843	-73,5%
Finanzerträge	914	2.682	-65,9%	914	3.057	-70,1%
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-672	-1.998	-66,4%	-672	-2.950	-77,2%
Übrige Finanzaufwendungen	-4.474	-3.206	39,6%	-4.474	-4.411	1,4%
Finanzaufwendungen	-5.146	-5.204	-1,1%	-5.146	-7.361	-30,1%
Währungsergebnis	-2.747	-5.644	-51,3%	-2.747	-4.029	-31,8%
Finanzergebnis	-6.979	-8.166	-14,5%	-6.979	-8.333	-16,2%

1 bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 913 TEUR (Vorjahr: 2.670 TEUR), die effektivzinskonform berücksichtigt wurden.

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

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

In 2017 betrug das Währungsergebnis -2.747 TEUR (Vorjahr: -5.644 TEUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -1.597 TEUR (Vorjahr: -8.875 TEUR).

6.12 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

78

in TEUR	2017	2016
Tatsächliche Ertragsteuern	-24.473	-60.066
Latente Steuern	3.243	2.683
Gesamt	-21.230	-57.383

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% Körperschaftssteuer, hierauf 5,5% Solidaritätszuschlag sowie 15% Gewerbesteuer zusammen:

79

in TEUR	2017	2016
IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	80.128	313.647
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-24.699	-96.682
Steuerfreistellung von Gewinnausschüttungen	4.543	55.527
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	-6.767	3.694
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	1.503	1.815
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-6.172	-22.679
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	269	589
Mindestbesteuerung in Schweden, Norwegen einzelner Gesellschaften des Harald-Portfolios	0	-13.929
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	745	14.820
Periodenfremde Effekte	-495	-1.768
Sonstige	9.843	1.230
Effektiver Steueraufwand	-21.230	-57.383
Effektiver Steueraufwand in Prozent	26,5 %	18,3 %

6.13 Ergebnis je Aktie

80

in TEUR	01.01.– 31.12.2017 bereinigt ¹	01.01.– 31.12.2016 bereinigt ²	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	56.716	44.117	55.003	237.675
Anzahl Aktien	89.555.059 ³	83.955.887	89.555.059 ³	83.955.887
Gewichtete Aktienanzahl	91.473.310 ³	92.351.476	91.473.310 ³	92.351.476
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in EUR)	0,62	0,48	0,60	2,57

1 bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand nach Steuern

2 bereinigt = ohne Harald-Portfolio und Reorganisationsaufwand nach Steuern

3 ausstehend nach Aktienrückkauf

In Anwendung des IAS 33.28 und IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienanzahl für den Vorjahresvergleichszeitraum durch die Ausgabe von Gratisaktien in 2017 von 83.955.887 auf 92.351.476 angepasst.

In der Berichtsperiode hat sich die gewichtete Aktienanzahl durch die Ausgabe von Gratisaktien in 2017 um 8.395.589 erhöht und durch den im Sinne des IAS 33.19 ff. zeitlich gewichteten Aktienrückkauf / -verkauf um 878.166 vermindert.

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 konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin - Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem 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 Segment-ergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives EBT (operatives Ergebnis) bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den 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 EBT (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.–31.12.2017

81

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
DEUTSCHLAND					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	45.091				45.091
Mieterlöse	5.483	103		-55	5.530
Erlöse aus Management Services		157.151		-3.482	153.669
Sonstiges	799	1.097		-3	1.893
Umsatzerlöse	51.373	158.351		-3.540	206.183
AUSLAND¹					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	11.588				11.589
Mieterlöse	2.189				2.189
Erlöse aus Management Services		95.856		-995	94.861
Sonstiges	1.826	591			2.418
Umsatzerlöse	15.603	96.448		-995	111.056
CORPORATE					
Umsatzerlöse			783		783
KONSOLIDIERUNG					
Umsatzerlöse		-68.042		-407	-68.449
KONZERN					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	56.680				56.680
Mieterlöse	7.671	103	54	-55	7.773
Erlöse aus Management Services		184.996	416	-4.497	180.915
Sonstiges	2.625	1.658	313	-390	4.205
Umsatzerlöse	66.976	186.757	783	-4.942	249.574
DETAILS					
GESAMTLEISTUNG					
Deutschland	22.311	163.774		-3.541	182.545
Ausland ¹	7.353	99.813		-1.005	106.161
Corporate			7.860		7.860
Konsolidierung		-68.463		-452	-68.915
Konzern	29.664	195.124	7.860	-4.998	227.651

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2017

81

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
MATERIALAUFWAND UND AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN					
Deutschland	-11.802	-20.440			-32.242
Ausland ¹	-5.641	-58.968			-64.609
Corporate					
Konsolidierung		67.951			67.951
Konzern	-17.443	-11.457			-28.900
WERTÄNDERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN					
Deutschland	6.748				6.748
Konzern	6.748				6.748
PERSONALAUFWAND					
Deutschland		-40.752			-40.752
Ausland ¹		-20.933			-20.933
Corporate			-25.386		-25.386
Konsolidierung					
Konzern		-61.685	-25.386		-87.071
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN UND AUFWAND AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN					
Deutschland	-2.044	-24.715		3.879	-22.879
Ausland ¹	-1.848	-16.224		875	-17.197
Corporate			-43.894		-43.894
Konsolidierung		511		481	992
Konzern	-3.892	-40.427	-43.894	5.235	-82.978
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN UND ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN					
Deutschland	15.379	27.681			43.061
Ausland ¹	19.607				19.607
Corporate					
Konsolidierung					
Konzern	34.986	27.681			62.667
REORGANISATIONSAUFWAND					
Deutschland		-1.023			-1.023
Ausland ¹		-341			-341
Corporate			-966		-966
Konsolidierung					
Konzern		-1.364	-966		-2.330

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2017

81

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
ABSCHREIBUNGEN AUF SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SOFTWARE UND SACHANLAGEN					
Deutschland		-4.776			-4.777
Ausland ¹		-489			-489
Corporate			-3.416		-3.416
Konsolidierung					
Konzern		-5.265	-3.416		-8.681
FINANZERGEBNIS					
Deutschland	1.493	-293			1.201
Ausland ¹	-672	286			-385
Corporate			-5.067		-5.067
Konsolidierung				20	20
Konzern	822	-6	-5.067	20	-4.232
WÄHRUNGSERGEBNIS					
Deutschland	-229	-8			-238
Ausland ¹	-1.721	-820			-2.541
Corporate			32		32
Konsolidierung					
Konzern	-1.951	-828	32		-2.747
EBT (IFRS)					
Deutschland	31.857	99.448		339	131.643
Ausland ¹	17.078	2.325		-131	19.273
Corporate			-70.837		-70.837
Konsolidierung				49	49
Konzern	48.935	101.773	-70.837	257	80.128
ADJUSTMENTS					
Deutschland	-6.318	5.783	966		431
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	6.704	-5.783	-966		-45
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.748				6.748
Abschreibung Fondsverträge		-4.746			-4.746
Reorganisationsaufwand		-1.023	-966		-1.989
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-44	-14			-58
Realisierter Fair Value	386				386

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2017

81

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Ausland¹	1.296	1.237			2.533
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.296	-1.237			-2.533
Abschreibung Fondsverträge		-193			-193
Reorganisationsaufwand		-341			-341
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.296	-703			-1.999
Corporate			-907		-907
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			907		907
Nicht-realisierte Währungsänderungen			907		907
Konzern	-5.023	7.020	59		2.057
OPERATIVES ERGEBNIS (BEREINIGTES EBT)					
Deutschland	25.538	105.231	966	339	132.074
Ausland ¹	18.374	3.562		-131	21.805
Corporate			-71.743		-71.743
Konsolidierung				49	49
Konzern	43.912	108.793	-70.777	257	82.185

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2016

82

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
DEUTSCHLAND					
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
Umsatzerlöse	558.136	162.756		-22.612	698.280
AUSLAND¹					
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
Umsatzerlöse	96.615	53.558		-1.782	148.391
CORPORATE					
Umsatzerlöse			4.570		4.570
KONSOLIDIERUNG					
Umsatzerlöse		-29.138		-4.224	-33.362
KONZERN					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	629.799				629.799
Mieterlöse	18.582	8	1	-82	18.509
Erlöse aus Management Services		185.204	4.001	-27.945	161.261
Sonstiges	6.370	1.963	567	-590	8.309
Umsatzerlöse	654.751	187.175	4.570	-28.617	817.879
DETAILS					
GESAMTLEISTUNG					
Deutschland	324.714	169.974		-22.613	472.076
Ausland ¹	26.853	55.748		-1.782	80.819
Corporate			7.412		7.412
Konsolidierung		-29.562		-4.359	-33.921
Konzern	351.567	196.159	7.412	-28.753	526.385

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2016

82

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
MATERIALAUFWAND UND AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN					
Deutschland	-25.440	-25.682		345	-50.776
Ausland ¹	-8.622	-21.821		29	-30.414
Corporate					
Konsolidierung		29.095		3.551	32.646
Konzern	-34.062	-18.407		3.925	-48.544
WERTÄNDERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN					
Deutschland	431				431
Konzern	431				431
PERSONALAUFWAND					
Deutschland		-57.912			-57.912
Ausland ¹		-20.365			-20.365
Corporate			-23.035		-23.035
Konsolidierung					
Konzern		-78.277	-23.035		-101.313
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN					
Deutschland	-36.533	-19.798		23.093	-33.238
Ausland ¹	-3.478	-9.880		1.752	-11.606
Corporate			-25.104		-25.104
Konsolidierung		467		725	1.191
Konzern	-40.012	-29.212	-25.104	25.570	-68.757
ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN UND ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN					
Deutschland	7.008	27.302			34.310
Ausland ¹	6.008				6.008
Corporate					
Konsolidierung					
Konzern	13.015	27.302			40.318

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2016

82

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
REORGANISATIONSAUFWAND					
Deutschland		-14.628			-14.628
Ausland ¹		-1.624			-1.624
Corporate			-4.155		-4.155
Konsolidierung					
Konzern		-16.251	-4.155		-20.406
ABSCHREIBUNGEN AUF SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SOFTWARE UND SACHANLAGEN					
Deutschland	-6	-2.001			-2.008
Ausland ¹		-169			-169
Corporate			-3.957		-3.957
Konsolidierung					
Konzern	-6	-2.170	-3.957		-6.134
FINANZERGEBNIS					
Deutschland	6.899	-677			6.222
Ausland ¹	3.047	332			3.378
Corporate			-13.988		-13.988
Konsolidierung				84	84
Konzern	9.945	-345	-13.988	84	-4.304
WÄHRUNGSERGEBNIS					
Deutschland	1.615	-83			1.532
Ausland ¹	-3.908	-34			-3.941
Corporate			-1.620		-1.620
Konsolidierung					
Konzern	-2.293	-117	-1.620		-4.029
EBT (IFRS)					
Deutschland	278.687	76.495		826	356.008
Ausland ¹	19.899	2.187			22.086
Corporate			-64.447		-64.447
Konsolidierung					
Konzern	298.586	78.682	-64.447	826	313.647

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

01.01.–31.12.2016

82

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
ADJUSTMENTS					
Deutschland	1.826	18.365	4.155		24.345
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
Ausland¹	1.681	-23			1.658
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.681	23			-1.658
Abschreibung Fondsverträge					
Reorganisationsaufwand					
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.681	23			-1.658
Corporate			5.008		5.008
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			-5.008		-5.008
Nicht-realisierte Währungsänderungen			-5.008		-5.008
Konzern	3.506	18.342	9.163		31.011
OPERATIVES ERGEBNIS (BEREINIGTES EBT)²					
Deutschland ³	280.512	94.860	4.155	826	380.353
Ausland ¹	21.580	2.164			23.744
Corporate			-59.439		-59.439
Konsolidierung					
Konzern	302.092	97.024	-55.284	826	344.658

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics und Spanien

² 283,2 Mio. EUR ohne auf das Harald-Portfolio entfallene Steuern und Minderheitsanteile

³ 219,0 Mio. EUR ohne auf das Harald-Portfolio entfallene Steuern von 43,2 Mio. EUR und Minderheitsanteile von 18,3 Mio. EUR

8 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde 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.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden im Wesentlichen die Abgänge von liquiden Mitteln ausgewiesen, welche durch die Entkonsolidierung geschlossener Immobilienfonds (Ausplatzierung der Anteile) den Konsolidierungskreis verlassen haben.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden neben den unterjährigen Erwerben von Tochterunternehmen auch Zahlungen für Akquisitionen ausgewiesen.

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

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf wie folgt entwickelt:

	01.01.2017	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam			Umgliederung	31.12.2017
in TEUR			Konsolidie- rungskreis Änderungen	Fremdwäh- rungseffekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	22.000	300.000	0	0	0	-22.000	300.000
Kurzfristige Finanzschulden	58.200	91.015	-149.215	0	0	22.000	22.000
Summe Finanzschulden	80.200	391.015	-149.215	0	0	0	322.000

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 sieben 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. 2017 wurden insgesamt 56,5 TEUR (Vorjahr: 70,9 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 Führungskräftebeteiligungsmodells der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene, grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene bestehen 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 Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd. sowie des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) übergegangen sind und unter Berücksichtigung realisierter Fair-Value-Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als operatives Ergebnis veröffentlicht. Des Weiteren ist die Entwicklung des Aktienkurses der PATRIZIA Immobilien AG in Relation zum Vergleichsindex ein Zielkriterium.

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 den Vorständen unterstehende Mitglieder der obersten Führungsebene werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden grundsätzlich die von den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene 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 operativen Ergebnisses gegenüber Plan verlieren die Vorstände und die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene 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 Immobilien AG gekoppelte Gehaltszusage, die erst zwei bzw. drei Jahre nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 1.971 TEUR (Vorjahr: 2.184 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer Zielerreichung von 140% und in Einzelfällen 150% (Vorjahr: 150%). 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 der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (adjustiert um Gratisaktien) 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 15 Tage nach dem 31. Dezember 2017 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 19,68983 EUR. Für 2017 ermitteln sich somit 100.089 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 2.730 TEUR (Vorjahr: -735 TEUR) an. Diese setzen sich aus Kurseffekten in Höhe von 1.175 TEUR, Zuführungen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 1.971 TEUR und Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von -416 TEUR zusammen. Im Vorjahr 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.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

84

in TEUR	Anzahl Performing Share Units 2017	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2017	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2016	Ausgezahlt
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2017 ¹	100.089	1.971	0	0	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2016	120.211	2.367	143.212	2.184	102
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2015 ¹	92.485	1.821	84.543	1.289	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2014 ¹	58.304	1.148	120.711	1.841	1.033
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2013 ¹	0	0	68.378	1.043	1.043
Summe	371.089	7.307	416.844	6.357	2.177

¹ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 140%, in Einzelfällen 150% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2017.

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

Performing Share Units

85

in TEUR	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	416.844	471.736
Gewährt in der Berichtsperiode	124.259	143.212
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-27.265	-3.734
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-142.749	-194.370
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	371.089	416.844

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 51,71 % 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.

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 2017 ein Betrag in Höhe von 24 TEUR in Rechnung gestellt worden. Weitere Dienstleistungen im Rahmen des Propertymanagements wurden in 2017 nicht erbracht. Zusätzlich wurden in der Berichtsperiode nachträgliche Kaufpreisanpassungen weiterberechnet. Hierfür wurde ein Betrag in Höhe von 500 TEUR abgerechnet. Für Leistungen aus Vorperioden wurden Gutschriften in Höhe von 84 TEUR erteilt. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die PATRIZIA Immobilien AG Ihre Anteile an der Gesellschaft Deutsche Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH für einen Kaufpreis in Höhe von 14 TEUR an die First Capital Partner GmbH veräußert. Der entsprechende Kaufvertrag ist zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden.

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 2017 ein Betrag von 138 TEUR in Rechnung gestellt worden.

VERGÜTUNG AN EINEN EHEMALIGEN VORSTAND

Herrn Arwed Fischer werden über sein Anstellungsverhältnis hinaus ergebnis- und leistungsabhängige Vergütungen gewährt, die im Rahmen seines Anstellungsverhältnisses verdient wurden. Darüber hinaus wird Herrn Arwed Fischer ein Dienstfahrzeug bis zum 30. Juni 2018 gestellt.

MIETVERTRÄGE ZWISCHEN VORSTANDSMITGLIEDERN UND PATRIZIA

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Firmenzentrale genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins inkl. Mietnebenkosten von derzeit 135 TEUR (Vorjahr: 145 TEUR) abgeschlossen. Aufgrund einer Anpassung der Nebenkostenvorauszahlung kam es während der Berichtsperiode zu einer Verringerung des monatlichen Mietaufwandes.

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 Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald.

TÄTIGKEITEN VON AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN IN GESELLSCHAFTEN AUSSERHALB VON PATRIZIA

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

Das Aufsichtsratsmitglied Uwe H. Reuter hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA Immobilien AG folgende Mandate inne:

- HV Allgemeine Versicherungs AG, Hannover, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VHV Hannoversche Leben, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Hannoversche Direktversicherung AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VHV solutions GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VHV Vermögensanlage AG, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- VAV Versicherungs AG, Wien / Österreich, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- E+S Rückversicherung AG (Tochter der Hannover Rückversicherung AG), Hannover, Mitglied des Aufsichtsrats
- Gruppo ITAS Assicurazioni, Trento / Italien, Mitglied des Aufsichtsrats
- NORD / LB, Hannover, Mitglied des Beirats
- Arbeitgeberverband Dt. Versicherungswirtschaft, Vorstand (stv. Vorsitzender)
- Honorarkonsul der Rep. Österreich in Hannover für das Bundesland Niedersachsen
- Hannover Impuls GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Region Hannover), Aufsichtsrat

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 97 TEUR (Vorjahr: 311 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 (Vorstandsvorsitzender)
- Karim Bohn, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer
- Klaus Schmitt, Ass. jur., Chief Operating Officer
- Anne Kavanagh, Chief Investment Officer

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.511 TEUR (Vorjahr: 3.654 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.013 TEUR (Vorjahr: 4.030 TEUR) ausgezahlt. Diese entfällt mit 1.613 TEUR (Vorjahr: 1.269 TEUR) auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit 1.397 TEUR (Vorjahr: 1.116 TEUR) auf Short-Term-Incentives, mit 507 TEUR (Vorjahr: 1.645 TEUR) auf Long-Term-Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells und mit 496 TEUR auf einen Sign-On Bonus.

Für den ehemaligen Vorstand wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Gesamtvergütung von 10 TEUR (Vorjahr: 810 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 725 TEUR (Vorjahr: 1.431 TEUR) ausgezahlt.

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

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, (bis 22. Juni 2017) Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal
- Uwe H. Reuter, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover (seit 22. Juni 2017)

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2017 eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 100 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:

86	
2017	in TEUR
JAHRE	
2018	5.926
2019–2022	7.917
2023 und später	530
Gesamt	14.373

87	
2016	in TEUR
JAHRE	
2017	7.191
2018–2021	10.492
2022 und später	688
Gesamt	18.371

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 1.620 TEUR inklusive 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 2018 auf 3.196 TEUR, für 2019 auf 1.585 TEUR und für 2020 auf 1.112 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung sowie Firmenfahrzeuge.

9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2017 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 608 Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr: 748) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 27 Auszubildende (Vorjahr: 39).

9.7 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 357 TEUR (Vorjahr: 389 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen 3 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) und 30 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

ERWERB DER TRIUVA KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

Am 1. Januar 2018 hat die PATRIZIA Immobilien AG 88% der Anteile an der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erworben. Ab diesem Zeitpunkt erfolgt die Konsolidierung der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

TRIUVA ist einer der führenden Anbieter für Immobilieninvestments in Europa mit rund 40 Fonds, mehr als 80 institutionellen Investoren und rund 200 Mitarbeitern an 15 europäischen Standorten. Das in Frankfurt am Main ansässige Unternehmen konzentriert sich auf gewerbliche Immobilien im Büro-, Einzelhandels- und Logistiksektor sowie Infrastruktur. TRIUVA verwaltet ein Immobilienvermögen von derzeit rund 9,8 Mrd. EUR.

Mit der Übernahme steigt das durch PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen um rund 50% auf über 30 Mrd. EUR an. Damit rückt das Unternehmen unter die Top-10 der europäischen Immobilien-Investmentmanager auf. Außerdem erweitert PATRIZIA ihre Produktpalette und ermöglicht institutionellen und privaten Investoren, noch breiter in den verschiedenen Ländern, Nutzungsarten und Risikoklassen zu investieren. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt auf Basis kaufvertraglicher Regelungen zum 1. Januar 2018. Die wirtschaftliche Kontrolle über die TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erlangt die PATRIZIA ebenfalls zum 1. Januar 2018 durch die Neubestellung und Besetzung des Aufsichtsrats der TRIUVA.

Der zum Erwerbzeitpunkt gültige beizulegende Zeitwert der gesamten übertragenen Gegenleistung kann derzeit final nicht ermittelt werden. Gemäß Kaufvertrag erfolgt die finale Kaufpreisermittlung erst nach Abschluss der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen des Erwerbs Vorauszahlungen geleistet.

10 Erklärung des Vorstands

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

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 12. März 2018 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

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

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

Augsburg, den 12. März 2018



WOLFGANG EGGER
CEO



KARIM BOHN
CFO



ANNE KAVANAGH
CIO



KLAUS SCHMITT
COO

Anlage zum Konzernanhang

11 Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

88

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH ¹	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ¹	Augsburg	100	216.303.976,97	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH ¹	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest Kapital- verwaltungsgesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH ¹	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	248.493,42	6.161,21
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	100	10.178,78	-14.757,24
PATRIZIA Alternative Investments GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware, USA	100	74.183,82	-710.736,48
PATRIZIA Denmark A / S	Kopenhagen	100	13.205.857,11	3.849.971,46
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	100	19.304,48	-3.087,25
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	140.220.206,03	-200.616,93
Carl HR Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	36.223,54	2.104,37
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	35.999,37	2.104,37
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	36.223,55	2.104,37
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	36.221,53	2.104,37
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	35.112,26	2.100,08
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	400.398,52	28.414,63
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	Augsburg	100	56.917.634,59	3.203.392,03
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	12.611.792,86	6.184.474,60
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	9.905,50	0,00
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	-1.492.237,93	-649.523,67
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH ¹	Augsburg	100	50.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	271.460,62	-407.196,43

¹ 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 Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	7.556.306,17	2.268.908,31
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	3.000.000,00	0,00
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	1.027.807,76	-724.367,37
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,1	818.841.841,34	18.949.613,08
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA SL	Madrid	100	358.008,03	-1.009.318,56
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	100	-1.282.740,92	-1.112.876,86
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	100	3.321.612,38	-104.452,68
PATRIZIA CHARLOTTE LIMITED	St Helier (Jersey)	100	5.568.008,44	-31.991,56
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	100	-143.903,35	-143.903,46
Mondstein 402. GmbH	München	100	25.000,00	0,00

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

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

89

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	-610.948,76	-62.406,79
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	52.601,90	-3.777,82
Alte Haide Baugesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	9.287.982,89	0,00
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	160.453.288,07	-10.669.722,74
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.081.436,19	-11.557,85
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	86.245.679,97	-11.744,03
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	100	644.459,93	-64.044,47
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	15.112.675,19	-5.261.537,20
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	4.283.843,21	-396.141,99
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	16.882.836,85	1.043.287,94
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	84.007.986,54	4.192.400,98
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-7.226.492,23	-2.441.788,76
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-576.220,79	-237.852,51
F40 GmbH	Augsburg	94,9	-33.393.972,22	-3.875.335,06
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-21.399,66	-2.776,31
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-757.369,80	-15.782,16
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-1.483.783,90	-64.803,07
PATRIZIA Projekt 600 GmbH ²	Augsburg	100	16.665.602,61	0,00
PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ³	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	94,9	36.958,67	-2.224,24
PATRIZIA Facility Management GmbH ⁴	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH ⁵	Frankfurt	30	29.761,04	853,47
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG ⁵	Frankfurt	28,3	13.378.590,45	-97.845,22
PATRIZIA Fund Management A / S	Kopenhagen	100	368.491,18	2.997,23
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	78,26	17.054.969,41	11.685.138,71
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	73	13.573.853,20	17.468.133,86

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	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-45.007,37	-42.114,35
SENECA TopCo S.à.r.l.	Luxemburg	100	5.868.954,97	363.131,86
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	481.881,77	41.203,34
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à.r.l.	Luxemburg	100	106.706.234,60	-244.434,54
First Street TopCo 1 S.à.r.l.	Luxemburg	92,54	-1.844.691,19	26.932,85
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. (vormals: First Street TopCo 2 S.à.r.l.)	Luxemburg	99	-21.288,86	-28.334,88
Scan Deutsche Beteiligungs- verwaltung GmbH & Co. KG	Berlin	100	6.257.976,84	536.843,55
Sudermann S.à.r.l.	Luxemburg	100	11.758.556,69	1.337.958,43
Wildrosen S.à.r.l.	Luxemburg	100	3.125.746,46	21.869,29
Dover Street S.à.r.l.	Luxemburg	100	-3.183.215,73	-1.057.148,26
Trocoll House No. 1 S.à.r.l.	Luxemburg	92,54	15.533.855,88	-784.967,41
PATRIZIA First Street L.P.	London	92,54	49.839.721,21	2.884.260,58
PATRIZIA First Street GP Ltd.	Swindon	97,83	2.515,96	10.852,33
First Street PropCo. Ltd.	Swindon	92,54	12.032.116,10	548.497,79
Southside Real Estate Ltd.	Swindon	92,54	-19.987.733,95	-2.039.977,37
Southside Regeneration Ltd.	Swindon	92,54	8.177.102,99	-1.105.843,16
First Street Management Comp. Ltd.	Swindon	92,54	10.671,81	1.088,05
PATRIZIA Trocoll House GP Ltd.	Swindon	97,83	1.588,24	912,70
PATRIZIA Trocoll House L.P.	Swindon	92,54	-44.245,48	-30.839,51
Edgbaston S.à.r.l.	Luxemburg	100	1.708.028,13	16.856,67
PATRIZIA GQ Limited	Swindon	100	301.331,30	-84.465,22
Patrizia Multi Managers I A/S	Hellerup	100	353.404,72	259.388,45
PATRIZIA Multi Managers A/S	Hellerup	100	1.075.422,04	403.401,88
SPF IV Management Partner ApS	Hellerup	100	52.168,21	229.224,82
BMK 1 ApS	Hellerup	100	27.105,89	13.000,18
BMK 2 ApS	Hellerup	100	19.578,26	2.651,46
BMK 3 ApS	Hellerup	100	29.383,57	18.099,05
BMK 4 ApS	Hellerup	100	10.823,33	747,79

89

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
SPF III GP ApS	Hellerup	100	10.303,23	-544,97
SPF III US HUH GP ApS	Hellerup	100	5.436,11	-1.318,98
SPF III MPC I GP ApS	Hellerup	100	6.210,54	-874,30
Alliance Real Estate HoldCo S.à.r.l.	Luxemburg	100	1.414.562,35	-22.437,65
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.011.627,78	-372,22
PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-336.092,31	-335.694,96
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	100	48.205,69	-1.469,99
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mühl- heim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	100	1.837,17	-18.162,83
PATRIZIA GrundInvest Garmisch- Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	100	-69.164,21	-89.164,21
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	100	18.480,33	-1.519,67
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-254,04	-1.254,04
GBW GmbH ⁶	München	5,1	441.076.518,68	0,00
Ask PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50	206.226,00	203.972,00

⁶ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin GBW Real Estate GmbH & Co. KG übernommen.
Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Vorjahreswerte.

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

90

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	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



ANNE KAVANAGH
CIO



KLAUS SCHMITT
COO

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen

erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

1. Werthaltigkeit der Beteiligungen einschließlich Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
2. Werthaltigkeit der Immobilien des kurzfristigen Vermögens

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

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

1. WERTHALTIGKEIT DER BETEILIGUNGEN EINSCHLIESSLICH BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

- a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG werden unter den Bilanzposten „Beteiligungen“ und „Beteiligungen an assoziierten Unternehmen“ Anteile an Unternehmen in Höhe von insgesamt 178.019 TEUR ausgewiesen, dies entspricht rund 14 % der Bilanzsumme. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw., sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, zum niedrigeren beizulegenden Wert. Die PATRIZIA Immobilien AG hat die Werthaltigkeit dieser Beteiligungen zum Abschlussstichtag auf der Grundlage verschiedener Indikatoren sowie einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligung überprüft, wobei auch die aktuelle Unternehmensplanung einbezogen wird.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Werthaltigkeit der ausgewiesenen Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und außerplanmäßige Abschreibungen würden das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund war die Werthaltigkeit der Beteiligungen einschließlich der Beteiligungen an assoziierten Unternehmen im Rahmen unserer Abschlussprüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben zur Bewertung der Beteiligungen einschließlich Beteiligungen an assoziierten Unternehmen sind in den Abschnitten 3.7, 3.8., 4.1.6 und 4.1.7 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen einschließlich Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben wir für wesentliche Beteiligungen die Vorgehensweise zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen durch die PATRIZIA Immobilien AG nachvollzogen. Insbesondere in Fällen, in denen Wertminderungsindikatoren identifiziert wurden, haben wir uns mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehend auseinandergesetzt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus den durch uns durchgeführten Jahresabschlussprüfungen bei diesen Beteiligungsgesellschaften berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die aktuelle Unternehmensplanung dieser Gesellschaften einer kritischen Durchsicht unterzogen. Bezogen auf die vorgelegten Unternehmensbewertungen haben wir zunächst untersucht, ob die beizulegenden Unternehmenswerte sachgerecht

unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Von der Angemessenheit der bei der Berechnung verwendeten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse haben wir uns unter anderem durch den Abgleich dieser mit der aktuellen Konzernplanung sowie durch Befragung der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Annahmen dieser Planung überzeugt. Darüber hinaus haben wir eine Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen.

2. WERTHALTIGKEIT DER IMMOBILIEN DES KURZFRISTIGEN VERMÖGENS

a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG werden unter dem Bilanzposten „Vorräte“ Immobilien zum Zweck der Weiterveräußerung im normalen Geschäftsverlauf in Höhe von insgesamt 99.791 TEUR ausgewiesen, dies entspricht rund 8 % der Bilanzsumme. Es handelt sich um einen betragsmäßig bedeutsamen Posten und die Bewertung der Vorratsimmobilien basiert zum Teil auf Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter, die mit Unsicherheiten behaftet sind, und außerplanmäßige Abschreibungen würden das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zur Bewertung des Immobilienvermögens sind in den Abschnitten 3.9 und 4.3 des Konzernanhangs enthalten.

b) Im Rahmen unserer Prüfung der Angemessenheit des jeweils angewandten Bewertungsverfahrens haben wir die diesbezüglich bestehende Aufbau- und Ablauforganisation im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten prüfungsrelevanten Kontrollen geprüft. Dies betrifft insbesondere den Prozess zur Bewertung der Immobilien sowie die zugehörigen Kontrollen. In Bezug auf die Bewertung haben wir insbesondere die Angemessenheit der Schätzung zukünftiger bzw. erwarteter Marktpreise auf dem Immobilienmarkt anhand von vergleichbaren Transaktionen, Markterhebungen oder bestehenden Business Plänen geprüft.

Sonstige Informationen

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

- die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e HGB bzw. §§ 315b bis 315e HGB,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 297 Abs. 2 Satz 4 bzw. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Juni 2017 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. September 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stephan Mühlbauer.

München, den 12. März 2018

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



STADTER
Wirtschaftsprüfer



MÜHLBAUER
Wirtschaftsprüfer

Gewinn- und Verlustrechnung

Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

91

in TEUR	2017	2016	2015	2014	2013
Umsatzerlöse	249.574	817.879	384.858	291.815	217.398
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	691	1.542	10.075	17.019	19.133
Bestandsveränderungen	-39.909	-502.018	-166.980	-110.509	-36.717
Sonstige betriebliche Erträge	17.294	14.252	16.189	7.143	8.064
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1	194.730	5.277	0	0
Gesamtleistung	227.651	526.385	249.419	205.468	207.878
Materialaufwand	-17.450	-33.712	-52.438	-54.455	-58.314
Aufwand für bezogene Leistungen	-11.450	-14.832	-14.787	-9.990	-14.120
Personalaufwand	-87.071	-101.313	-93.519	-77.239	-65.733
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.748	431	462	51	17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.228	-68.757	-69.973	-50.193	-44.872
Erträge aus Beteiligungen	49.315	32.667	151.681	39.062	32.122
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	13.353	7.651	4.232	3.182	658
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-750	0	0	0	0
EBITDAR	98.118	348.520	175.077	55.886	57.636
Reorganisationsaufwand	-2.330	-20.406	0	0	0
EBITDA	95.788	328.114	175.077	55.886	57.636
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-8.681	-6.134	-7.059	-6.940	-6.107
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	87.107	321.980	168.018	48.946	51.529
Finanzerträge	914	3.057	6.666	4.413	20.520
Finanzaufwendungen	-5.146	-7.361	-23.171	-11.912	-32.424
Währungsergebnis	-2.747	-4.029	-618	551	-26
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	80.128	313.647	150.895	41.998	39.599
Ertragsteuern	-21.230	-57.383	-16.433	-6.978	-2.431
Konzernjahresüberschuss	58.898	256.264	134.462	35.020	37.168
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,60	2,57	1,45	0,47	0,54

Bilanz

Fünffjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

Aktiva

92

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN					
Geschäfts- und Firmenwert	7.366	610	610	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	35.224	35.416	37.417	39.407	41.904
Software	11.207	10.772	9.225	10.795	8.698
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.979	12.226	20.802	78.507	229.717
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.483	4.460	5.015	4.476	4.765
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	88.905	85.923	88.179	68.497	18.295
Beteiligungen	89.114	102.033	81.406	96.555	80.074
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	23.291	7.015	5.498	5.281	5.814
Langfristige Steueransprüche	0	35	78	119	159
Latente Steuern	331	323	7.013	0	0
Summe langfristiges Vermögen	275.900	258.813	255.243	304.247	390.036
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN					
Vorräte	99.791	182.931	1.057.942	198.694	309.203
Wertpapiere	5.010	44	54	86	96
Kurzfristige Steueransprüche	9.098	11.941	8.280	8.014	5.582
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	479.920	99.311	131.171	84.774	82.262
Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219	179.141	145.361	105.536
Summe kurzfristiges Vermögen	976.494	734.446	1.376.588	436.929	502.679
Bilanzsumme	1.252.394	993.259	1.631.831	741.176	892.715

Passiva

93

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
A. EIGENKAPITAL					
Gezeichnetes Kapital	89.555	83.956	76.324	69.385	63.077
Kapitalrücklage	129.545	184.005	191.637	198.576	204.897
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.691	1.691	18.190	809	1.398
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	0	0	0	0	-31
Währungsumrechnungsdifferenz	-11.586	-10.803	-869	1.030	500
Konzernbilanzgewinn	546.682	491.679	254.004	139.743	104.135
Summe Eigenkapital	756.392	751.033	539.791	410.048	374.481
B. SCHULDEN					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	15.833	17.992	63.253	19.704	22.933
Pensionsverpflichtungen	776	648	687	630	534
Schuldscheindarlehen	300.000	22.000	32.000	77.000	77.000
Langfristige Verbindlichkeiten	9.062	6.866	9.262	5.544	3.849
Summe langfristige Schulden	325.671	47.506	105.202	102.878	104.316
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	0	53.200	821.828	121.950	321.634
Schuldscheindarlehen	22.000	5.000	35.000	0	0
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	3.677	0	2.819
Sonstige Rückstellungen	16.083	27.627	2.144	2.142	1.719
Kurzfristige Verbindlichkeiten	93.123	75.343	99.884	92.506	75.759
Steuerschulden	39.125	33.550	24.305	11.652	11.987
Summe kurzfristige Schulden	170.331	194.720	986.838	228.250	413.918
Bilanzsumme	1.252.394	993.259	1.631.831	741.176	892.715

Der Aufsichtsrat

Stand: 31. Dezember 2017

DR. THEODOR SEITZ
VORSITZENDER

**Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und
Vorsitzender seit 2003**
Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

– Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg¹

ALFRED HOSCHEK
STELLVERTRETENDER VORSITZENDER

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2015
**Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH
und weiterer Projektgesellschaften,
Augsburg**

– Keine Mandate¹

UWE H. REUTER (SEIT 22. JUNI 2017)
STELLVERTRETENDER VORSITZENDER
Mitglied des Aufsichtsrats seit 2017
CEO der VHV Gruppe, Hannover

Jeweils Konzerninterne Aufsichtsratsmandate,
jeweils Aufsichtsratsvorsitzender: ¹

- VHV Allgemeine Versicherungs AG
- VHV Hannoversche Leben
- Hannoversche Direktversicherung AG
(bis 10. Oktober 2017)
- VHV solutions GmbH
- VHV Vermögensanlage AG
- VAV Versicherungs AG, Wien/Österreich

Externe Mandate: ¹

- E+S Rückversicherung AG (Tochter Hannover Rückversicherung AG), Hannover, Aufsichtsrat
- Gruppo ITAS Assicurazioni, Trento / Italien, Aufsichtsrat
- NORD / LB, Hannover, Beirat
- Arbeitgeberverband Dt.
- Versicherungswirtschaft, Vorstand (stv. Vorsitzender)
- Honorarkonsul der Rep. Österreich in Hannover für das Bundesland Niedersachsen
- Hannover Impuls GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Region Hannover), Aufsichtsrat

GERHARD STECK (BIS 22. JUNI 2017)
Mitglied des Aufsichtsrats von 2015–2017
Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal

– Keine Mandate¹

¹ Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Der Vorstand

Stand: 31. Dezember 2017

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,
Innovation & Digitalisation

– Keine Mandate ¹

KARIM BOHN
CHIEF FINANCIAL OFFICER

Erstmals bestellt am: 1. November 2015
Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2023

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA
Board and Committees, Controlling & Accounting,
Corporate Finance, Investor Relations, IT,
Procurement & Services

– Mitglied des Aufsichtsrates GBW Real Estate
GmbH & Co. KG ¹

KLAUS SCHMITT
CHIEF OPERATING OFFICER

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006
Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2020

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA
Countries, Asset Management, Human Resources,
Legal, Platform Administration, Execution
Strategy & M&A

– Keine Mandate ¹

ANNE KAVANAGH
CHIEF INVESTMENT OFFICER

Erstmals bestellt am: 15. April 2017
Zurzeit bestellt bis: 14. April 2020

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA
Investment Strategy & Performance, Logistics,
Alternative Investments, Portfoliomanagement,
Research, Product Development, Transactions,
Principal Investments, Co-Investments

– Director of the British Property Federation ¹
– Trustee of the Urban Land Institute ¹

Grafikverzeichnis

G01	Überblick über Aspekte der PATRIZIA ESG-Strategie	28
G02	Wie übertragen sich die Maßnahmen auf die ESG Handlungsfelder	29
G03	PATRIZIA Materialitätsmatrix	29
G04	Assets under Management (in Mrd. EUR)	34
G05	Assets under Management zum 31.12.2017 – Sektorale Verteilung	34
G06	Assets under Management zum 31.12.2017 – Geografische Verteilung	34
G07	Operatives Ergebnis (in Mio. EUR)	35
G08	Gebühreneinnahmen insgesamt (in Mio. EUR)	35
G09	Investment Income (in Mio. EUR)	36
G10	Transaktionsvolumen (in Mrd. EUR)	36
G11	Eingeworbenes Eigenkapital (in Mrd. EUR)	37

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2018

DATUM

15. März 2018	Bericht zum Geschäftsjahr 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
9. Mai 2018	Zwischenmitteilung über das erste Quartal 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
20. Juni 2018	Hauptversammlung, Augsburg
7. August 2018	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. November 2018	Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

INVESTOR RELATIONS

MARTIN PRAUM

T +49 821 50910-402

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 15. März 2018 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/de/aktionaere/finanzberichte/geschaeftsberichte/
www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/annual-reports/

KONZEPT, TEXT, DESIGN UND SATZ

IR-ONE, Hamburg

www.ir-one.de

DRUCK

Druckerei Joh. Walch GmbH & Co. KG, Augsburg

www.walchdruck.de

REAL TRUST – REAL PERFORMANCE

für unsere deutschen und internationalen Investoren
bei Immobilieninvestments in ganz Europa.