

9M

Zwischenbericht

JANUAR BIS SEPTEMBER 2017

FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016 ¹	Veränderung
	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016	
Umsatz	163.006	163.935	-0,6%
Gesamtleistung	157.068	154.492	1,7%
EBITDA	48.194	34.047	41,6%
EBIT	43.960	29.248	50,3%
EBT	39.159	19.302	102,9%
Operatives Ergebnis ²	46.594	43.913	6,1%
Periodenüberschuss	30.293	10.835	179,6%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

² Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 8 verwiesen

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Langfristiges Vermögen	259.446	258.813	0,2%
Kurzfristiges Vermögen	952.715	734.446	29,7%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	740.754	749.342	-1,1%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	61,1%	75,4%	-14,3 PP
Langfristige Schulden	323.606	47.506	581,2%
Kurzfristige Schulden	146.110	194.720	-25,0%
Bilanzsumme	1.212.161	993.259	22,0%

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Anzahl Aktien zum 30.09.2017 (ausgegeben)	92.351.476 Stück
Anzahl Aktien zum 30.09.2017 (ausstehend nach Aktienrückkäufen)	90.141.581 Stück
Höchstkurs 9 Monate 2017 ³	18,72 EUR
Tiefstkurs 9 Monate 2017 ³	14,67 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2017 ³	17,63 EUR
Kursentwicklung 9 Monate 2017 ³	+11,7%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2017 ³	1,6 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2017 ⁴	ca. 190.000 Stück
Indizes	SDAX, DIMAX

³ Schlusskurse Xetra-Handel

⁴ Alle deutschen Börsenplätze

INHALTSVERZEICHNIS

1. KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 04** Wirtschaftsbericht
 - 04** Geschäftsverlauf
 - 11** Wirtschaftliche Lage
- 26** Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 27** Entwicklung der Risiken und Chancen
- 28** Prognosebericht

2. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 30** Bilanz
- 32** Gewinn- und Verlustrechnung
- 33** Gesamtergebnisrechnung
- 34** Kapitalflussrechnung
- 36** Eigenkapitalveränderungsrechnung

3. KONZERNZWISCHENANHANG

- 39** Allgemeine Angaben
- 39** Grundlagen der Konzernzwischenabschlussstellung
- 40** Konsolidierungskreis
- 42** Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 42** Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
- 43** Beteiligungen
- 43** Vorräte
- 44** Bankguthaben und Kassenbestand
- 45** Eigenkapital
- 45** Eigene Aktien
- 45** Nicht-kontrollierende Gesellschafter
- 46** Finanzverbindlichkeiten
- 47** Langfristige Verbindlichkeiten
- 47** Umsatzerlöse
- 48** Sonstige betriebliche Erträge
- 49** Materialaufwand
- 50** Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 51** Erträge aus Beteiligungen
- 52** Finanzergebnis
- 53** Ergebnis je Aktie
- 53** Segmentberichterstattung
- 64** Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
- 64** Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 65** Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

4. FINANZKALENDER UND KONTAKTE

- 66** Finanzkalender und Kontakte

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

1 WIRTSCHAFTSBERICHT

1.1 Geschäftsverlauf

Die ersten neun Monate 2017 waren eine aktive und erfolgreiche Periode für PATRIZIA, was sich unter anderem in dem Anstieg des operativen Ergebnisses um 6,1% auf 46,6 Mio. EUR widerspiegelt (neun Monate 2016: 43,9 Mio. EUR). Der Wert für 2016 wurde hierbei um die Effekte aus der Veräußerung des Harald-Portfolios¹ bereinigt.

Das betreute Immobilienvermögen (Assets under Management) stieg von 18,6 Mrd. EUR zum Jahresende 2016 um 1,9 Mrd. EUR auf 20,5 Mrd. EUR an.

In den ersten neun Monaten 2017 wurden Ankäufe im Volumen von 2,2 Mrd. EUR und Verkäufe von 0,8 Mrd. EUR erfolgreich abgeschlossen. In Summe lag das Transaktionsvolumen entsprechend unter dem sehr starken Vorjahreszeitraum.

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 5,2% auf 128,8 Mio. EUR, nach einem Wert von 122,4 Mio. EUR im vergleichbaren Zeitraum 2016. Die Verwaltungsgebühren bewegen sich dabei mit 66,7 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums, obwohl der Vorjahreswert noch 8,0 Mio. EUR Property Management Gebühren beinhaltete, die durch den Verkauf des Property Managements zum Jahresanfang 2017 inzwischen entfallen sind. Diese wurden durch gestiegene Verwaltungsgebühren auf das gewachsene betreute Immobilienvermögen ausgeglichen. Die Transaktionsgebühren lagen mit 31,4 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert. Die leistungsabhängigen Gebühren erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 30,7 Mio. EUR.

¹ Das Wohnungsportfolio „Harald“ wurde von PATRIZIA am 18. Mai 2015 in einer Off-Market-Transaktion erworben. Die 13.500 Wohnungen in deutschen Metropolregionen wurden am 27. November 2015 an die Deutsche Wohnen AG verkauft. Ergebniswirksam wurde die Transaktion erst im Jahr 2016.

in Mio. EUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Veränderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Verwaltungsgebühren	66,7	66,8	-0,2%
Transaktionsgebühren	31,4	48,6	-35,4%
Leistungsabhängige Gebühren	30,7	6,9	343,4%
Gebühreneinnahmen insgesamt	128,8	122,4	5,2%

Emission von Schulscheindarlehen

PATRIZIA hat am 22. Mai 2017 ein Schulscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR ausgegeben. Die Emission wurde sehr gut am Markt angenommen und war mehrfach überzeichnet. Der Schulschein 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 Schulscheindarlehen 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 Schulscheindarlehen zum 30. September 2017 740,7 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 5. 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. Zum 30. September 2017 hatte die Gesellschaft durch getätigte und abgerechnete Rückkäufe insgesamt 2.209.895 eigene Aktien im Bestand.

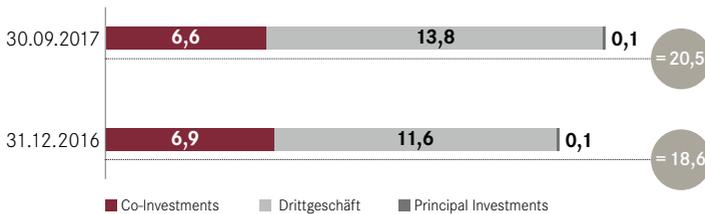
Erhöhung der Ergebnisprognose für das Jahr 2017

Für 2017 geht PATRIZIA unverändert von einem organischen Nettowachstum der Assets under Management von 2,0 Mrd. EUR auf etwa 20,6 Mrd. EUR aus. Inklusiv der in den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag erwähnten Akquisition der Sparinvest Property Investors erwartet PATRIZIA ein Nettowachstum der Assets under Management von etwa 3,0 Mrd. EUR auf etwa 21,6 Mrd. EUR.

Insbesondere aufgrund von höher als erwarteten leistungsabhängigen Gebühren im vierten Quartal 2017 erhöht PATRIZIA die Ergebnisprognose für das Jahr 2017. Das Management erwartet nun ein operatives Ergebnis von leicht über 75,0 Mio. EUR im Vergleich zu einer vorherigen Spanne zwischen 60,0 Mio. EUR und 75,0 Mio. EUR.

Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren in den ersten neun Monaten 2017

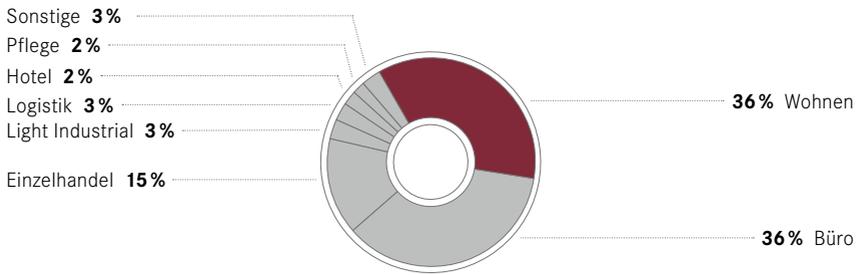
ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EUR)



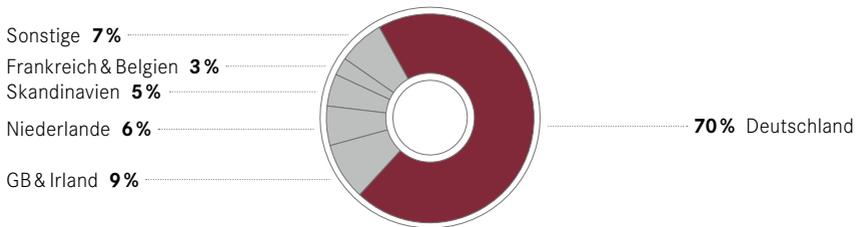
Zum 30. September 2017 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 20,5 Mrd. EUR. Das entspricht einem Wachstum von 1,9 Mrd. EUR gegenüber dem Jahresendwert 2016 von 18,6 Mrd. EUR. Von dem betreuten Immobilienvermögen entfielen 14,3 Mrd. EUR auf Deutschland und 6,2 Mrd. EUR auf das Ausland.

Assets under Management zum 30.09.2017

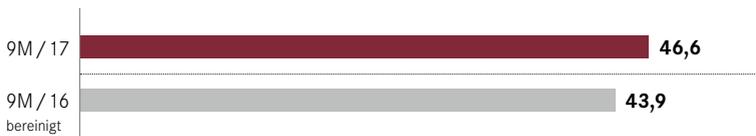
ASSETS UNDER MANAGEMENT – VERTEILUNG NACH SEKTOREN



ASSETS UNDER MANAGEMENT – VERTEILUNG NACH REGIONEN



OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EUR)

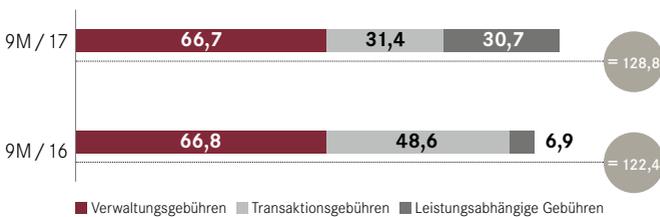


In den ersten neun Monaten 2017 hat sich das operative Ergebnis um 6,1% auf 46,6 Mio. EUR erhöht (neun Monate 2016: 43,9 Mio. EUR). Der Wert für 2016 wurde dabei um den Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung des Harald-Portfolios bereinigt. Das Harald-Portfolio wurde von PATRIZIA im Mai 2015 erworben und ergebniswirksam Anfang 2016 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, transaktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile des Harald-Portfolios 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:

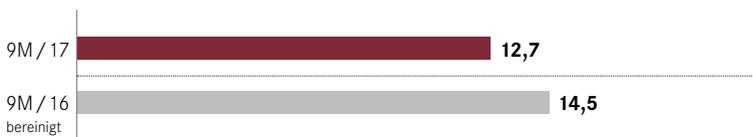
GEBÜHRENEINNAHMEN (IN MIO. EUR)



Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 5,2% auf 128,8 Mio. EUR, nach einem Wert von 122,4 Mio. EUR im vergleichbaren Zeitraum 2016. Die Verwaltungsgebühren bewegen sich dabei mit 66,7 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums, obwohl der Vorjahreswert noch 8,0 Mio. EUR Property Management Gebühren beinhaltet, die durch den Verkauf des Property Managements zum Jahresanfang 2017 inzwischen entfallen sind. Diese wurden durch gestiegene Verwaltungsgebühren auf das gewachsene betreute Immobilienvermögen ausgeglichen. Die Transaktionsgebühren lagen mit 31,4 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert. Die leistungsabhängigen Gebühren erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 30,7 Mio. EUR.

Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Gebühren. Die Verwaltungsgebühren spiegeln dabei das von PATRIZIA erbrachte Asset-, Fund- und Portfolio-Management wider. Zudem generiert PATRIZIA Transaktionsgebühren für getätigte An- und Verkäufe von Immobilien oder Immobilienportfolien sowie leistungsabhängige Gebühren, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.

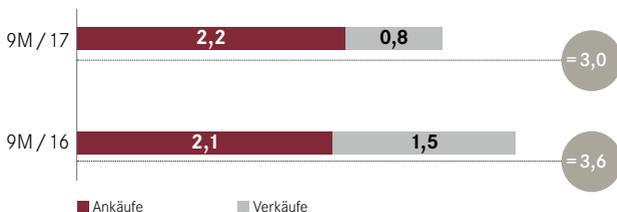
INVESTMENT INCOME (IN MIO. EUR)



Von Januar bis September 2017 generierte PATRIZIA 12,7 Mio. EUR Ertrag auf das investierte Kapital („Investment Income“), nach 14,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

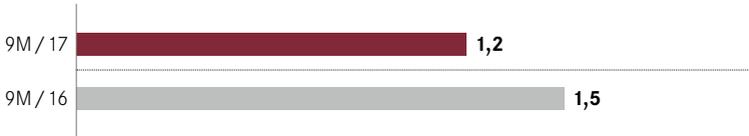
Hierin enthalten sind Principal Investments (Investitionen auf das eigene Buch) und Co-Investments. Erträge aus Principal Investments inkludieren entsprechende Nettoverkaufserlöse wie auch die Mieteinnahmen. Erträge aus Co-Investments sind im Ergebnis aus Beteiligungen enthalten.

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EUR)



In den ersten neun Monaten 2017 wurden Ankäufe von 2,2 Mrd. EUR und Verkäufe von 0,8 Mrd. EUR abgeschlossen. In Summe lag das Transaktionsvolumen entsprechend unter dem sehr starken Vorjahreszeitraum.

EINGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MRD. EUR)



Im Berichtszeitraum wurden bei institutionellen und privaten Investoren 1,2 Mrd. EUR Eigenkapital für Investitionen eingesammelt, im Vergleich zu 1,5 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum.

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:

1.1.1 Drittg Geschäft

Im Zuge des Drittg Geschäfts werden über konzerneigene 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 die An- und Verkaufstransaktionen. Sollten individuell vereinbarte Renditeziele überschritten werden, kann PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr vereinnahmen. In Summe trägt das Drittg Geschäft zum 30. September 2017 13,8 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei.

Individualmandate für Dritte

Zum Drittg Geschäft von PATRIZIA zählen auch Individualmandate, die zum 30. September 2017 insgesamt ein Volumen 2,0 Mrd. EUR umfassten. Darin enthalten ist nun erstmalig der Commerzbank-Tower in Frankfurt am Main, dessen Ankauf bereits 2016 im Auftrag eines koreanischen Investors vertraglich vereinbart („signing“), aber erst zum 31. Juli 2017 endgültig abgeschlossen wurde („closing“).

PATRIZIA DRITTG GESCHÄFT ZUM 30. SEPTEMBER 2017

in Mio. EUR	Assets under Management	Eigenkapital-zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
Drittg Geschäft	13.843	9.610	7.972	1.638	57

1.1.2 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 30. September 2017 6,6 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert.

In Bezug auf die Co-Investments haben sich in den ersten neun Monaten 2017 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016, S. 56 wird daher verwiesen.

1.1.3 Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment-Manager für institutionelle Investoren und Privatkunden tätig und daher bestrebt, Interessenkonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments, d. h. Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder nur als Zwischenfinanzierung für geschlossene Privatkundenfonds 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 30. September 2017 auf 0,1 Mrd. EUR.

Im Vergleich zum Jahresende 2016 wurden rund 100,0 Mio. EUR Principal Investments veräußert (zum Beispiel in Glasgow, Großbritannien) bzw. Immobilien, die nur temporär bilanziert werden, im Rahmen der Übertragung in geschlossene Privatkundenfonds entkonsolidiert. Weitere Informationen zu Principal Investments finden sich im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016, S. 57.

Bezüglich der Ergebnisauswirkung der Principal Investments wird auf die nachfolgende Beschreibung der wirtschaftlichen Lage verwiesen.

1.2 Wirtschaftliche Lage

1.2.1 Ertragslage des PATRIZIA 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 in den ersten neun Monaten 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. In den ersten neun Monaten 2017 erzielte PATRIZIA ein gutes operatives Ergebnis in Höhe von 46,6 Mio. EUR. Das entspricht einer Steigerung von 6,1% im Vergleich zum Vorjahreswert von 43,9 Mio. EUR. Die genaue Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate 2016 bereinigt ¹		Ver- änderung	9 Monate 2017		Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
EBITDA	48.194	34.047	41,6%	48.194	308.289	-84,4%
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge ² , Software und Sachanlagen	-4.234	-4.799	-11,8%	-4.234	-4.799	-11,8%
EBIT	43.960	29.248	50,3%	43.960	303.490	-85,5%
Finanzerträge / -aufwendungen	-2.695	-3.225	-16,4%	-2.695	-4.894	-44,9%
Währungsergebnis	-2.106	-6.721	-68,7%	-2.106	-5.834	-63,9%
EBT	39.159	19.302	102,9%	39.159	292.762	-86,6%
Abschreibungen Fondsverwalterverträge ²	1.476	1.476	0,0%	1.476	1.476	0,0%
Harald-Portfolio – trans- aktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile	0	0		0	-64.957	-100,0%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	374	1.315	-71,6%	374	1.315	-71,6%
Reorganisationsaufwand	3.578	13.732	-73,9%	3.578	13.732	-73,9%
Aufwand / Ertrag aus unrealisierter Währungs- umrechnung	2.007	8.088	-75,2%	2.007	8.194	-75,5%
Operatives Ergebnis	46.594	43.913	6,1%	46.594	252.522	-81,5%

1 bereinigt Harald-Portfolio

2 Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH übergegangen sind

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

In den ersten neun Monaten 2017 erzielte PATRIZIA mit 163,0 Mio. EUR einen Umsatz auf Niveau des Vorjahres. Im Einklang mit der stärkeren strategischen 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 Immobilien-Eigenbestands.

UMSATZERLÖSE – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate		Ver- änderung	9 Monate		Ver- änderung
	9 Monate 2017	2016 bereinigt ¹		9 Monate 2017	9 Monate 2016	
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Erlöse aus Management Services	121.698	115.282	5,6%	121.698	115.282	5,6%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	31.924	31.703	0,7%	31.924	517.797	-93,8%
Mieterlöse	6.809	9.953	-31,6%	6.809	16.254	-58,1%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.870	3.829	-51,2%	1.870	3.857	-51,5%
Sonstiges	705	3.168	-77,7%	705	3.168	-77,7%
Konzernumsatz	163.006	163.935	-0,6%	163.006	656.358	-75,2%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die **Erlöse aus Management Services** konnten im Berichtszeitraum erneut gesteigert werden. Im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2016 erhöhte sich die Position um 5,6% von 115,3 Mio. EUR auf 121,7 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlust Positionen unterhalb des Konzernumsatzes berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Einnahmen aus dem Co-Investment GBW GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die Gebühreneinnahmen 128,8 Mio. EUR, was einer Steigerung von 5,2% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 122,4 Mio. EUR entspricht.

Somit haben höhere Gebühreneinnahmen infolge des gewachsenen betreuten Immobilienvermögens den Gebührenrückgang aufgrund des Verkaufs des Property-Managements Anfang 2017 nahezu komplett ausgeglichen. Die Transaktionsgebühren lagen mit 31,4 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert. Die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 30,7 Mio. EUR an.

SUMME GEBÜHRENEINNAHMEN – 9 MONATE

in Mio. EUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Veränderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	59,6	59,7	-0,2%
Transaktionsgebühren	31,4	48,6	-35,4%
Leistungsabhängige Gebühren	30,7	6,9	343,4%
Erlöse aus Management Services	121,7	115,3	5,6%
Erträge aus Beteiligungen (anteilig GBW)	7,1	7,1	-0,2%
Gebühreneinnahmen insgesamt	128,8	122,4	5,2%

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** erreichten in den ersten neun Monaten 2017 mit 31,9 Mio. EUR ein ähnlich hohes Niveau wie im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management Dienstleistungen und der bewussten Reduzierung von Principal Investments. So wurde beispielsweise im 3. Quartal 2017 ein Bürogebäude in Glasgow, Großbritannien, gewinnbringend veräußert. Die Vergleichszahlen von 2016 beinhalten die Erlöse aus dem Verkauf eines Principal Investments in Manchester, Großbritannien.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 6,8 Mio. EUR, nach 10,0 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2016. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem verkaufsbedingten Abbau eigener Mietobjekte (Principal Investments) sowie der Übertragung von nur temporär bilanzierten Immobilien in geschlossene Privatkundenfonds, die entsprechend nur temporär Mieterlöse für PATRIZIA generieren.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 1,9 Mio. EUR (neun Monate 2016: 3,8 Mio. EUR).

Sonstiges umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. In den ersten neun Monaten 2017 reduzierte sich diese Position auf 0,7 Mio. EUR gegenüber 3,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA besser als der Umsatz. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mit berücksichtigt. In den ersten neun Monaten 2017 konnte PATRIZIA die Gesamtleistung um 1,7% auf 157,1 Mio. EUR steigern, nach 154,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate		Ver- änderung	9 Monate		Ver- änderung
	9 Monate 2017	9 Monate 2016 bereinigt ¹		9 Monate 2017	9 Monate 2016	
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Umsatzerlöse	163.006	163.935	-0,6%	163.006	656.358	-75,2%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	268	1.153	-76,8%	268	1.153	-76,8%
Bestandsveränderungen	-19.359	-20.617	-6,1%	-19.359	-407.502	-95,2%
Sonstige betriebliche Erträge	13.152	6.330	107,8%	13.152	10.446	25,9%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1	3.691	-100,0%	1	196.930	-100,0%
Gesamtleistung	157.068	154.492	1,7%	157.068	457.385	-65,7%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In den ersten neun Monaten 2017 erlöste PATRIZIA 0,3 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 1,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Bestandsveränderungen

In den ersten neun Monaten 2017 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -19,4 Mio. EUR verbucht (neun Monate 2016: -20,6 Mio. EUR; -6,1%). Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 26,4 Mio. EUR (neun Monate 2016: Verminderung um 26,2 Mio. EUR). Der Vorjahreswert enthält neben den Abgängen aus Einzelprivatisierung auch den Abgang eines unbebauten Grundstücks in Manchester, Großbritannien. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 7,1 Mio. EUR aus (neun Monate 2016: 5,6 Mio. EUR), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Principal Investments zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2017 auf 13,2 Mio. EUR (neun Monate 2016: 6,3 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen entfallene Verpflichtungen in Höhe von 10,0 Mio. EUR.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position umfasst Objekte, die für die spätere Platzierung in einem geschlossenen Privatkundenfonds der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen sind und daher nur vorübergehend in der Bilanz gehalten werden.

EBITDA

HERLEITUNG EBITDA – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate	9 Monate	Ver- änderung	9 Monate	9 Monate	Ver- änderung
	2017	2016 bereinigt ¹		2017	2016	
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Gesamtleistung	157.068	154.492	1,7%	157.068	457.385	-65,7%
Materialaufwand	-11.411	-15.737	-27,5%	-11.411	-20.479	-44,3%
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.977	-10.762	-16,6%	-8.977	-10.762	-16,6%
Personalaufwand	-59.780	-62.642	-4,6%	-59.780	-76.651	-22,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.167	-31.764	26,5%	-40.167	-41.664	-3,6%
Erträge aus Beteiligungen	13.680	10.256	33,4%	13.680	10.256	33,4%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	2.109	3.936	-46,4%	2.109	3.936	-46,4%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-750	0		-750	0	
EBITDAR	51.772	47.779	8,4%	51.772	322.021	-83,9%
Reorganisationsaufwand	-3.578	-13.732	-73,9%	-3.578	-13.732	-73,9%
EBITDA	48.194	34.047	41,6%	48.194	308.289	-84,4%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 27,5% von 15,7 Mio. EUR auf 11,4 Mio. EUR.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbelInvest GmbH, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte sich der Aufwand um 16,6%, von 10,8 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2016 auf 9,0 Mio. EUR im vergleichbaren Zeitraum 2017. Die auf die Labelfonds entfallenden Managementeinnahmen fielen um 12,1% auf 10,0 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2017 nach 11,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die entsprechenden Kosten betragen 8,0 Mio. EUR (neun Monate 2016: 9,4 Mio. EUR; -14,7%).

Personalaufwand

Zum 30. September 2017 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 635 Mitarbeiter. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 772 FTE (30. September 2016) ist auf den Verkauf des Property Managements zurückzuführen. Die verringerte Mitarbeiterzahl spiegelt sich wie folgt in den Personalaufwendungen wider:

PERSONALAUFWAND – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate 2016		Ver- änderung	9 Monate 2017		Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
		bereinigt ¹				
Fixgehälter	35.272	38.156	-7,6%	35.272	38.163	-7,6%
Variable Gehälter	14.065	14.090	-0,2%	14.065	28.090	-49,9%
Sozialabgaben	6.724	7.640	-12,0%	6.724	7.641	-12,0%
Vertriebsprovisionen	1.633	2.822	-42,1%	1.633	2.822	-42,1%
Effekt langfristige variable Vergütung ²	351	-1.698	-120,7%	351	-1.698	-120,7%
Sonstiges	1.735	1.632	6,3%	1.735	1.633	6,2%
Gesamt	59.780	62.642	-4,6%	59.780	76.651	-22,0%

1 bereinigt = ohne Harald-Portfolio

2 Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Insgesamt sind die Personalaufwendungen in den ersten neun Monaten 2017 um 4,6% auf 59,8 Mio. EUR gefallen (neun Monate 2016: 62,6 Mio. EUR). Angesichts der verringerten Mitarbeiterzahl sanken die Fixgehälter um 7,6% von 38,2 Mio. EUR auf 35,3 Mio. EUR. Die variablen Gehälter blieben vergleichsweise stabil bei 14,0 Mio. EUR. Die Vertriebsprovisionen reduzierten sich aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung von 2,8 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR. Infolge der positiven Aktienkursentwicklung verursachte die langfristige variable

Vergütung im Berichtszeitraum einen Aufwand von 0,4 Mio. EUR, nach einem positiven Effekt von 1,7 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2016. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf 40,2 Mio. EUR, nach 31,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate 2016		Ver- änderung	9 Monate 2017		Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	13.824	6.855	101,7%	13.824	6.966	98,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	5.205	5.212	-0,1%	5.205	5.331	-2,4%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	5.199	5.163	0,7%	5.199	5.914	-12,1%
Kfz- und Reisekosten	3.618	3.813	-5,1%	3.618	3.813	-5,1%
Werbekosten	3.580	2.485	44,1%	3.580	2.537	41,1%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.554	1.360	14,3%	1.554	1.360	14,3%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.470	2.433	-39,6%	1.470	2.445	-39,9%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.370	2.105	-34,9%	1.370	2.105	-34,9%
Kosten für Management Services	1.127	322	250,0%	1.127	5.979	-81,2%
Sonstige Steuern	528	174	203,4%	528	174	203,4%
Sonstige Aufwendungen	2.692	1.842	46,1%	2.692	5.040	-46,6%
Gesamt	40.167	31.764	26,5 %	40.167	41.664	-3,6 %

1 bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die Position Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 13,8 Mio. EUR (neun Monate 2016: 6,9 Mio. EUR) beinhaltet Transaktionskosten in Höhe von 7,7 Mio. EUR (neun Monate 2016: 1,2 Mio. EUR). Die Transaktionskosten wiederum enthalten Kosten für nicht zustande gekommene Geschäfte in Höhe von 6,0 Mio. EUR (neun Monate 2016: 0,0 Mio. EUR).

Größere Veränderungen zum Vorjahreszeitraum ergaben sich weiterhin bei Werbekosten (Erhöhung um 44,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) durch eine internationale Markenkampagne, bei Kosten für Management Services (Erhöhung um 250,0% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) durch Property Management Gebühren und bei den Sonstigen Aufwendungen (Erhöhung um 46,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) durch aperiodische Effekte.

Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

PATRIZIA vereinnahmte in den ersten neun Monaten 2017 Beteiligungserträge in Höhe von 15,8 Mio. EUR. Das entspricht einer Steigerung von 11,3% gegenüber dem vergleichbaren Wert von 14,2 Mio. EUR im Vorjahr. Positive Impulse ergaben sich in erster Linie aus dem Verkaufserlös des Co-Investments PATRIZIA Projekt 150 GmbH sowie aus höheren Erträgen aus Beteiligungen. Das Co-Investment GBW GmbH generierte mit 9,5 Mio. EUR in etwa den gleichen Ertrag wie im Vorjahreszeitraum. Das Co-Investment WohnModul I, das als Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen ausgewiesen wird, generierte mit 2,1 Mio. EUR einen abrechnungsbedingt geringeren Ertrag als im vergleichbaren Zeitraum 2016 (neun Monate 2016: 3,9 Mio. EUR). Das ist jedoch nicht auf eine schlechtere Performance des Investments zurückzuführen, sondern auf eine zeitliche Verschiebung des Ergebnisrealisationszeitpunkts. 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 – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Veränderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
GBW GmbH	9.515	9.528	-0,1 %
PATRIZIA Projekt 150 GmbH	2.453	0	
Privatkundenfondsgeschäft	750	0	
Harald-Portfolio	645	645	0,0 %
Winnersh Holdings LP (UK)	174	0	
Seneca	141	78	80,8 %
Sonstiges	2	5	-60,0 %
Erträge aus Beteiligungen	13.680	10.256	33,4 %
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	2.109	3.936	-46,4 %
Gesamt	15.789	14.192	11,3 %

Reorganisationsaufwand

Bedingt durch den Reorganisationsprozess im Jahr 2016 wurden in den ersten neun Monaten 2017 nachlaufende Kosten in Höhe von 3,6 Mio. EUR verbucht (neun Monate 2016: 13,7 Mio. EUR).

Periodenüberschuss

In den ersten neun Monaten 2017 erzielte PATRIZIA einen Periodenüberschuss in Höhe von 30,3 Mio. EUR, was eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet (10,8 Mio. EUR).

HERLEITUNG PERIODENÜBERSCHUSS – 9 MONATE

in TEUR	9 Monate	9 Monate	Ver- änderung	9 Monate	9 Monate	Ver- änderung
	2017	2016 bereinigt ¹		2017	2016	
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
EBITDA	48.194	34.047	41,6 %	48.194	308.289	-84,4 %
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-4.234	-4.799	-11,8%	-4.234	-4.799	-11,8%
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	43.960	29.248	50,3 %	43.960	303.490	-85,5 %
Finanzerträge	759	1.458	-47,9%	759	1.952	-61,1%
Finanzaufwendungen	-3.454	-4.683	-26,2%	-3.454	-6.846	-49,5%
Währungsergebnis	-2.106	-6.721	-68,7%	-2.106	-5.834	-63,9%
Finanzergebnis	-4.801	-9.946	-51,7 %	-4.801	-10.728	-55,2 %
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	39.159	19.302	102,9 %	39.159	292.762	-86,6 %
Ertragsteuern	-8.866	-8.467	4,7%	-8.866	-54.405	-83,7%
Periodenüberschuss	30.293	10.835	179,6 %	30.293	238.357	-87,3 %

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen reduzierten sich in den ersten neun Monaten 2017 auf 4,2 Mio. EUR (neun Monate 2016: 4,8 Mio. EUR; -11,8%).

Finanzergebnis

Die Finanzerträge reduzierten sich in den ersten neun Monaten 2017 auf 0,8 Mio. EUR, nach 1,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR gegenüber (neun Monate 2016: 4,7 Mio. EUR; -26,2%). Das Währungsergebnis belief sich auf -2,1 Mio. EUR (neun Monate 2016: -6,7 Mio. EUR).

Ertragsteuern

Der Steueraufwand in den ersten neun Monaten 2017 lag mit 8,9 Mio. EUR um 4,7% höher als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (neun Monate 2016: 8,5 Mio. EUR).

1.2.2 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzsumme	1.212.161	993.259	22,0%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	740.754	749.342	-1,1%
Eigenkapitalquote	61,1%	75,4%	-14,3 PP
+ Bankdarlehen	0	53.200	-100,0%
+ Schuldscheindarlehen	322.000	27.000	1092,6%
- Bankguthaben und Kassenbestand	531.949	440.219	20,8%
- Termingelder	227.000	0	
- Wertpapiere	11.000	0	
= Nettoliquidität (-) / Nettoverschuldung (+)	-447.949	-360.019	24,4%
Netto-Eigenkapitalquote ¹	83,2%	82,1%	1.1 PP

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

PP = Prozentpunkte

Das Eigenkapital reduzierte sich im Berichtszeitraum um 1,1 %, insbesondere durch den Rückkauf eigener Aktien. Hierzu wird auf Punkt 10. Eigene Aktien im Konzernzwischenanhang verwiesen.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich vorwiegend aufgrund der Begebung des Schuldscheindarlehen im Berichtszeitraum auf 1,2 Mrd. EUR, nach 1,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2016.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA hat sich im Berichtszeitraum strategiekonform um 33,4 % verringert, von 195,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 129,9 Mio. EUR zum 30. September 2017.

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Vorräte	120.294	182.931	-34,2%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.627	12.226	-21,3%
Immobilienvermögen	129.921	195.157	-33,4%

Davon sind 120,3 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 34,2% gegenüber dem Jahresende 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 geschlossene Privatkundenfonds übertragen wurden. Darüber hinaus entfallen 9,6 Mio. EUR auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die ursprünglich mit dem Ziel einer längerfristigen Haltedauer und zur Erzielung von Mieteinnahmen gekauft wurden.

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

PATRIZIA KAPITALALLOKATION ZUM 30. SEPTEMBER 2017

in Mio. EUR	Assets under Management	PATRIZIA Investmentkapital	Beteiligung in %
Drittgeschäft	13.843,4		
Co-Investments	6.550,2	176,9	
Wohnen	5.382,3	138,3	
GBW GmbH	3.680,4	54,6	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.701,9	83,6	10,1
Sonstige	0,0	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	413,0	17,9	
PATROffice	191,4	5,4	6,3
Seneca	197,9	4,9	5,1
sono west	23,7	7,5	30,0
Gewerbe Ausland	754,9	20,7	
Avimore Topco (UK)	288,8	12,8	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	26,1	3,2	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	44,9	1,8	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	395,1	2,9	5,0
Principal Investments	128,6	124,5	
Harald-Portfolio	0,0	21,9	5,3
Sonstige	128,6	102,6	100,0
Operative Gesellschaften	0,0	20,6	100,0
Gebundenes Investmentkapital	20.522,2	322,0	
Verfügbare Liquidität	-	740,7	-
Gesamtes Investmentkapital	20.522,2	1.062,7	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	322,0	-

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 30. September 2017 im Vergleich zum 31. Dezember 2016 auf 322,0 Mio. EUR. Dieser Anstieg geht in erster Linie auf das im Mai 2017 neu begebene Schuldscheindarlehen zurück. Im Gegensatz dazu verfügte PATRIZIA zum Quartalsende über keine kurzfristigen Bankdarlehen (31. Dezember 2016: 53,2 Mio. EUR). Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass zum Stichtag 30. September 2017 keine temporär bilanzierten Objekte zur späteren Übertragung in geschlossene Privatkundenfonds zwischenfinanziert werden mussten.

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 1,50% p. a.

Gegenüber dem Jahresende 2016 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

in TEUR	30.09.2017	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 12 des Konzernzwischenanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 30. September 2017 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 740,7 Mio. EUR im Vergleich zu 394,2 Mio. EUR zum Jahresende 2016.

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Bankguthaben und Kassenbestand	531.949	440.219
Termingelder	227.000	0
Wertpapiere	11.000	0
Kurzfristige Liquidität	769.949	440.219
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald-Portfolio	-22.230	-36.021
- Regulatorische Reserve KVGs	-6.900	-6.900
- Liquidität in Privatkundenfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-74	-3.026
- Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	-84
= Verfügbare Liquidität	740.745	394.188

Die kurzfristige Liquidität insgesamt beträgt 769,9 Mio. EUR (Jahresende 2016: 440,2 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. 238,0 Mio. EUR sind in Wertpapiere und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Durch den Verkauf des Harald-Portfolios sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten entstanden, von denen zum Stichtag 22,2 Mio. EUR noch nicht fällig waren. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 7,0 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die geschlossenen Privatkundenfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar verfügbar sind für die PATRIZIA demzufolge liquide Mittel in Höhe von 740,7 Mio. EUR.

2 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Stichtag haben sich folgende relevanten Ereignisse zugetragen.

Erwerb Sparinvest Property Investors (SPI)

Am 12. Oktober 2017 erwarb die PATRIZIA Immobilien AG 100 % der Anteile an dem globalen Dachfondsanbieter Sparinvest Property Investors (SPI). Das Unternehmen mit Sitz in Kopenhagen, Dänemark, ist einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds (Fund of Funds) im Immobilienbereich im Small- und Midcap-Segment.

Die Akquisition unterstreicht die PATRIZIA Strategie, ihre Produktpalette für institutionelle Investoren stetig auszubauen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2005 hat sich SPI zu einem führenden Anbieter im Bereich Dachfondsinvestments im Immobilienbereich entwickelt. Über ein globales Netzwerk von Vertriebspartnern investiert SPI in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Derzeit verwaltet SPI vier Immobiliendachfonds. Zum Erwerbszeitpunkt belief sich das betreute Eigenkapital in vier verschiedenen Fonds auf etwa 1,0 Mrd. EUR, in Summe bestanden Eigenkapitalzusagen im Volumen von 1,5 Mrd. EUR. Künftig wird SPI

als hundertprozentige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns agieren, die dennoch ihre Investmententscheidungen unabhängig treffen wird. Aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Aufstellungs- und Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts konnte noch keine Kaufpreisallokation nach IFRS 3 vorgenommen werden.

Aktienrückkaufprogramm

Im Zuge des Aktienrückkaufprogramms, das der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG am 13. September 2017 beschlossen hat, wurden nach dem Bilanzstichtag 650.956 weitere Aktien im Wert von 11,6 Mio. EUR erworben und auch abgerechnet. Das Aktienrückkaufprogramm wurde am 30. Oktober 2017 beendet, da das Zielvolumen von maximal 15,0 Mio. EUR zu diesem Datum erreicht wurde. Zum 30. Oktober 2017 hatte die Gesellschaft insgesamt 2.796.417 eigene Aktien im Bestand.

Akquisition der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Am 12. November 2017 hat die PATRIZIA Immobilien AG bekannt gegeben, dass sie die TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernimmt. 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. Euro.

Mit der Übernahme steigt das durch PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen um rund 50% auf über 30 Mrd. Euro 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.

PATRIZIA wird zunächst eine Mehrheitsbeteiligung an TRIUVA erwerben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Akquisition wird aus der bestehenden Liquidität der Gesellschaft finanziert. PATRIZIA wird weitere Details zur positiven finanziellen Auswirkung der Akquisition mit Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2017 im ersten Quartal 2018 veröffentlichen. Die Gesellschaft erwartet, dass die Transaktion spätestens zum Ende des 1. Quartals 2018 abgeschlossen sein wird und ab diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend für PATRIZIA wirkt.

3 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern sind die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert worden, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurden keine

bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen der Bewertung von Chancen und Risiken geführt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2016 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf den Risikobericht auf den Seiten 82 ff. im Geschäftsbericht 2016 der PATRIZIA Immobilien AG verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

4 PROGNOSEBERICHT

4.1 Erhöhung der Ergebnisprognose für das Jahr 2017

Für 2017 geht PATRIZIA unverändert von einem organischen Nettowachstum der Assets unter Management von 2,0 Mrd. EUR auf etwa 20,6 Mrd. EUR aus. Inklusive der in den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag erwähnten Akquisition der Sparinvest Property Investors (SPI) erwartet PATRIZIA in 2017 ein Nettowachstum der Assets unter Management von 3,0 Mrd. EUR auf etwa 21,6 Mrd. EUR.

Insbesondere aufgrund von höher als erwarteten leistungsabhängigen Gebühren erhöht die PATRIZIA die Ergebnisprognose für das Jahr 2017. Das Management erwartet nun ein operatives Ergebnis von leicht über 75,0 Mio. EUR im Vergleich zu einer vorherigen Spanne zwischen 60,0 Mio. EUR und 75,0 Mio. EUR. Hierbei erwartet PATRIZIA, zum Jahresende 2017 bei den Transaktionsgebühren am unteren Ende oder leicht unter der bisher kommunizierten Bandbreite von 55,0 Mio. EUR – 65,0 Mio. EUR zu liegen. Bei den leistungsabhängigen Gebühren hingegen rechnet PATRIZIA mit Erlösen über dem oberen Ende der bisherigen Bandbreite von 29,0 Mio. EUR – 38,0 Mio. EUR.

Augsburg, den 13. November 2017

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. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.



ZWISCHENINHALTS- VERZEICHNIS

2. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 30** Bilanz
- 32** Gewinn- und Verlustrechnung
- 33** Gesamtergebnisrechnung
- 34** Kapitalflussrechnung
- 36** Eigenkapitalveränderungsrechnung

BILANZ

zum 30. September 2017

AKTIVA

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Fondsverwalterverträge	33.922	35.416
Software	10.769	10.772
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.627	12.226
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.768	4.460
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	83.742	85.923
Beteiligungen	101.284	102.033
Ausleihungen	14.444	7.015
Langfristige Steueransprüche	0	35
Latente Steuern	280	323
Summe langfristiges Vermögen	259.446	258.813
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	120.294	182.931
Wertpapiere	11.010	44
Kurzfristige Steueransprüche	6.796	11.941
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	282.666	99.311
Bankguthaben und Kassenbestand	531.949	440.219
Summe kurzfristiges Vermögen	952.715	734.446
Bilanzsumme	1.212.161	993.259

PASSIVA

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	90.142	83.956
Kapitalrücklage	139.402	184.005
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.691	1.691
Währungsumrechnungsdifferenz	-11.267	-10.803
Konzernbilanzgewinn	521.972	491.679
Summe Eigenkapital	742.445	751.033
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	16.830	17.992
Pensionsverpflichtungen	693	648
Schuldscheindarlehen	300.000	22.000
Langfristige Verbindlichkeiten	6.083	6.866
Summe langfristige Schulden	323.606	47.506
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	0	53.200
Schuldscheindarlehen	22.000	5.000
Kurzfristige Finanzderivate	0	0
Sonstige Rückstellungen	18.060	27.627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	80.833	75.343
Steuerschulden	25.217	33.550
Summe kurzfristige Schulden	146.110	194.720
Bilanzsumme	1.212.161	993.259

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016
	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
Umsatzerlöse	163.006	656.358
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	268	1.153
Bestandsveränderungen	-19.359	-407.502
Sonstige betriebliche Erträge	13.152	10.446
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1	196.930
Gesamtleistung	157.068	457.385
Materialaufwand	-11.411	-20.479
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.977	-10.762
Personalaufwand	-59.780	-76.651
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.167	-41.664
Erträge aus Beteiligungen	13.680	10.256
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	2.109	3.936
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-750	0
EBITDAR	51.772	322.021
Reorganisationsaufwand	-3.578	-13.732
EBITDA	48.194	308.289
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-4.234	-4.799
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	43.960	303.490
Finanzerträge	759	1.952
Finanzaufwendungen	-3.454	-6.846
Währungsergebnis	-2.106	-5.834
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	39.159	292.762
Ertragsteuern	-8.866	-54.405
Periodenergebnis	30.293	238.357
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,34	2,43
Vom Periodenergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	30.293	219.039
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	19.318
	30.293	238.357

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

	9 Monate 2017	9 Monate 2016
in TEUR	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
Periodenergebnis	30.293	238.357
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-464	-8.657
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	29.829	229.700
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	29.829	210.382
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	19.318
	29.829	229.700

KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016
	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
Periodenergebnis	30.293	238.357
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	8.866	54.405
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	3.454	6.846
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-759	-1.952
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	-2.453	0
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	4.234	4.799
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-268	-1.153
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	750	0
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1	-196.930
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-7.108	11.861
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-79.703	374.271
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	45.987	56.489
Gezahlte Zinsen	-3.421	-6.473
Erhaltene Zinsen	316	1.564
Ertragsteuerzahlungen	-13.407	-40.387
Mittelab- /-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-13.220	501.697
Investitionen in Software und Sachanlagen	-3.045	-2.381
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	45
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.955	8.491
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-90	-321
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-237.966	0
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-394	-1.190

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016
	01.01.–30.09.2017	01.01.–30.09.2016
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	735	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	2.456	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-5.171	0
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	0	5.361
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	9.456	6.565
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-7.637	-1.137
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	14	333.695
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-8.962	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	1	-42.366
Mittelzu- /-abfluss aus der Investitions-/ Desinvestitionstätigkeit	-247.649	306.762
Darlehensaufnahmen	404.500	96.675
Darlehensstilgungen	-13.485	-646.961
Auszahlungen an nicht kontrollierende Gesellschafter	0	-299
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-38.417	0
Mittelzu- /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	352.598	-550.585
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	91.729	257.874
Finanzmittelfonds 01.01.	440.219	179.141
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	1	-2.395
Finanzmittelfonds 30.09.	531.949	434.620

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. September 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)
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
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 30.09.2016	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	-2.210	-36.207	0
Periodenergebnis	0	0	0
Stand 30.09.2017	90.142	139.402	505

Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
-869	254.004	518.099	18.190	539.791
-8.657	0	-8.657	0	-8.657
0	0	0	0	0
0	0	0	-299	-299
0	219.039	219.039	19.318	238.357
-9.526	473.043	728.481	37.209	769.192
-10.803	491.679	749.342	1.691	751.033
-464	0	-464	0	-464
0	0	0	0	0
0	0	-38.417	0	-38.417
0	30.293	30.293	0	30.293
-11.267	521.972	740.754	1.691	742.445



ZWISCHENINHALTS- VERZEICHNIS

3. KONZERNZWISCHENANHANG

- | | |
|---|--|
| 39 Allgemeine Angaben | |
| 39 Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung | |
| 40 Konsolidierungskreis | |
| 42 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | |
| 42 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | |
| 43 Beteiligungen | |
| 43 Vorräte | |
| 44 Bankguthaben und Kassenbestand | |
| 45 Eigenkapital | |
| 45 Eigene Aktien | |
| 45 Nicht-kontrollierende Gesellschafter | |
| 46 Finanzverbindlichkeiten | |
| 47 Langfristige Verbindlichkeiten | |
| | 47 Umsatzerlöse |
| | 48 Sonstige betriebliche Erträge |
| | 49 Materialaufwand |
| | 50 Sonstige betriebliche Aufwendungen |
| | 51 Erträge aus Beteiligungen |
| | 52 Finanzergebnis |
| | 53 Ergebnis je Aktie |
| | 53 Segmentberichterstattung |
| | 64 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen |
| | 64 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag |
| | 65 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG |

KONZERNZWISCHENANHANG

zum 30. September 2017 (ersten neun Monate 2017)

1 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 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. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 20,5 Mrd. EUR, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

2 GRUNDLAGEN DER KONZERNZWISCHENABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über die ersten neun Monate 2017 (1. Januar 2017 bis 30. September 2017) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS-Richtlinien sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewandt, die von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2017 enthält aus Sicht des Vorstands alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten neun Monaten 2017 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2017 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernzwischenabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte

und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2016 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2016 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016 entnommen werden.

Der im vorliegenden Konzernzwischenabschluss verwendete Begriff „Harald-Portfolio“ bezieht sich auf ein in 2015 zugegangenes Principal Investment, dessen Immobilienbestände im Berichtsjahr 2016 veräußert wurden.

Dieser Zwischenabschluss ist in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen sind in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

3 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 92 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernzwischenabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus werden zwei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Hierbei handelt es sich um eine Beteiligung an einer SICAV (Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht) und um eine Beteiligung an einem Joint Venture.

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.

Zum Bilanzstichtag sind drei Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

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

Stand zum 01.01.2017	93
Erwerbe	2
Gründungen	1
Verschmelzungen	-
Entkonsolidierungen	-4
Stand zum 30.09.2017	92

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninternen Umstrukturierungen erläutert. Aufgrund von Wesentlichkeitsaspekten entfällt dieser Passus für Unternehmenserwerbe und -gründungen für den Berichtszeitraum.

Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA Immobilien AG hat in 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um regulierte geschlossene Immobilien Fonds für Privatanleger erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile, sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von 750 TEUR den Konsolidierungskreis der PATRIZIA in 2017 wieder verlassen.

GESELLSCHAFTEN – AUFWAND AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG

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.

4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2016 des PATRIZIA Geschäftsberichts 2016 entnommen werden.

5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Position „Beteiligungen an assoziierten Unternehmen“ beinhaltet die 10,1%ige Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg.

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 immobilisenspezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 2.109 TEUR (neun Monate 2016: 3.936 TEUR).

In der Berichtsperiode haben zwei Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von insgesamt 9.456 TEUR stattgefunden, wobei die erste Ausschüttung in voller Höhe von 4.955 TEUR gegen Ausgabe neuer Anteile reinvestiert worden ist. Beide Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

Im 2. Quartal 2017 erwarb die Tochtergesellschaft PATRIZIA GQ Limited von der PATRIZIA Immobilien AG eine 50%ige Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP (Joint Venture Gateshead), welche ebenfalls unter der Position Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird.

6 BETEILIGUNGEN

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 % (31. Dezember 2016: 30 %)
- Plymouth Sound Holdings LP 10 % (31. Dezember 2016: 10 %)
- Winnersh Holdings LP 5 % (31. Dezember 2016: 5 %)
- Seneca Holdco S.à.r.l. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- GBW GmbH 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Avimore Topco 10 % (31. Dezember 2016: 10 %)
- Citruz Holdings LP 10 % (31. Dezember 2016: 10 %)
- Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH 6 % (31. Dezember 2016: 6 %)
- Draaipunt Holding B.V. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Promontoria Holding V B.V. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Promontoria Holding X B.V. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)

Im Berichtszeitraum veräußerte PATRIZIA die Beteiligung an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH in Höhe von 10%. Hierzu verweisen wir zudem auf den Punkt 18 Erträge aus Beteiligungen.

7 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 gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt grundsätzlich mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten.

Der Rückgang der Vorräte in Höhe von 62.637 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Immobilienabgängen im Zuge der Entkonsolidierung der PATRIZIA Grundinvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG sowie aus Abverkäufen im Privatisierungsbestand.

8 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 11.000 TEUR wurde in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Weitere 227.000 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.

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Bankguthaben und Kassenbestand	531.949	440.219
Termingelder	227.000	0
Wertpapiere	11.000	0
Kurzfristige Liquidität	769.949	440.219
– Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald-Portfolio	–22.230	–36.021
– Regulatorische Reserve KVGs	–6.900	–6.900
– Liquidität in Privatkundenfondsgeschäft-Objektgesellschaften	–74	–3.026
– Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	–84
= Verfügbare Liquidität	740.745	394.188

9 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 90.141.581 EUR (31. Dezember 2016: 83.955.887 EUR) und ist in 90.141.581 (31. Dezember 2016: 83.955.887) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

10 EIGENE AKTIEN

In der Berichtsperiode entschied sich der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG 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.

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 ¹	197.915	17,22	3.408.403
Stand zum 30.09.2017	2.209.895		38.416.855

¹ bis zum 30.09.2017 getätigte und abgerechnete Rückkäufe

11 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Zum 30. September 2017 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 1.691 TEUR (31. Dezember 2016: 1.691 TEUR).

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

12 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

in TEUR 30.09.2017	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

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

Die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten 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 im Konzernzwischenabschluss 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.

13 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6.083 TEUR (31. Dezember 2016: 6.866 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.2 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016 näher beschrieben wird.

14 UMSATZERLÖSE

in TEUR	9 Monate	9 Monate	Ver- änderung	9 Monate	9 Monate	Ver- änderung
	2017	2016 bereinigt ¹		2017	2016	
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Erlöse aus Management Services	121.698	115.282	5,6%	121.698	115.282	5,6%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	31.924	31.703	0,7%	31.924	517.797	-93,8%
Mieterlöse	6.809	9.953	-31,6%	6.809	16.254	-58,1%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.870	3.829	-51,2%	1.870	3.857	-51,5%
Sonstiges	705	3.168	-77,7%	705	3.168	-77,7%
Konzernumsatz	163.006	163.935	-0,6%	163.006	656.358	-75,2%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

15 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	10.001	3.498	185,9%	10.001	3.498	185,9%
Erträge aus Sachbezügen	602	700	-14,0%	602	700	-14,0%
Erträge aus der Herabset- zung der pauschalisierten Einzelwertberichtigung	244	287	-15,0%	244	287	-15,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten sowie Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	83	1.226	-93,2%	83	1.226	-93,2%
Versicherungs- entschädigungen	3	51	-94,1%	3	51	-94,1%
Übrige	2.219	568	290,7%	2.219	4.684	-52,6%
Gesamt	13.152	6.330	107,8 %	13.152	10.446	25,9 %

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen, aus der Auflösung von Prozesskosten / -risiken nach gerichtlichem Vergleich und der Reduzierung einer Freistellungsverpflichtung.

16 MATERIALAUFWAND

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Renovierungs- und Baukosten	7.833	10.246	-23,6%	7.833	10.734	-27,0%
Nebenkosten	3.204	4.852	-34,0%	3.204	9.106	-64,8%
Instandhaltungskosten	374	639	-41,5%	374	639	-41,5%
Gesamt	11.411	15.737	-27,5%	11.411	20.479	-44,3%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

17 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	13.824	6.855	101,7%	13.824	6.966	98,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	5.205	5.212	-0,1%	5.205	5.331	-2,4%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	5.199	5.163	0,7%	5.199	5.914	-12,1%
Kfz- und Reisekosten	3.618	3.813	-5,1%	3.618	3.813	-5,1%
Werbekosten	3.580	2.485	44,1%	3.580	2.537	41,1%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.554	1.360	14,3%	1.554	1.360	14,3%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.470	2.433	-39,6%	1.470	2.445	-39,9%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.370	2.105	-34,9%	1.370	2.105	-34,9%
Kosten für Management Services	1.127	322	250,0%	1.127	5.979	-81,2%
Sonstige Steuern	528	174	203,4%	528	174	203,4%
Sonstige Aufwendungen	2.692	1.842	46,1%	2.692	5.040	-46,6%
Gesamt	40.167	31.764	26,5%	40.167	41.664	-3,6%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Die Zeile Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 13.824 TEUR (neun Monate 2016: 6.855 TEUR) beinhaltet Transaktionskosten in Höhe von 7.670 TEUR (neun Monate 2016: 1.168 TEUR). In den Transaktionskosten enthalten sind Kosten für nicht zustande gekommene Geschäfte in Höhe von 5.977 TEUR (neun Monate 2016: 0 TEUR).

18 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 13.680 TEUR (neun Monate 2016: 10.256 TEUR) stammen aus den Co-Investments GBW GmbH, Harald-Portfolio, Winnersh Holdings LP (UK) und Seneca (neun Monate 2016: GBW GmbH, Harald-Portfolio und Seneca) sowie aus dem Privatkundenfondsgeschäft.

Darüber hinaus hat PATRIZIA aus dem Verkauf der Beteiligung an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH eine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 2.453 TEUR erzielt.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Veränderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	7.098	7.111	-0,2%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	6.582	3.145	109,3%
Gesamt	13.680	10.256	33,4%

19 FINANZERGEBNIS

in TEUR	9 Monate 2017	9 Monate 2016 bereinigt ¹	Ver- änderung	9 Monate 2017	9 Monate 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016		01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	
Zinsen auf Bankeinlagen	130	48	170,8%	130	88	47,7%
Übrige Zinsen	629	1.410	-55,4%	629	1.864	-66,3%
Finanzerträge	759	1.458	-47,9%	759	1.952	-61,1%
Zinsen auf Kontokorrent- kredite und Darlehen	-643	-1.866	-65,5%	-643	-5.821	-89,0%
Übrige Finanzaufwendungen	-2.811	-2.817	-0,2%	-2.811	-1.025	174,2%
Finanzaufwendungen	-3.454	-4.683	-26,2%	-3.454	-6.846	-49,5%
Währungsergebnis	-2.106	-6.721	-68,7%	-2.106	-5.834	-63,9%
Finanzergebnis	-4.801	-9.946	-51,7%	-4.801	-10.728	-55,2%

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

In den ersten neun Monaten 2017 betrug das Währungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung -2.106 TEUR (neun Monate 2016: -6.721 TEUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -98 TEUR (neun Monate 2016: realisierte Währungskursgewinne in Höhe von 1.367 TEUR).

20 ERGEBNIS JE AKTIE

	9 Monate 2017 bereinigt¹	9 Monate 2016 bereinigt²	9 Monate 2017	9 Monate 2016
in TEUR	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	33.061	18.244	30.293	219.039
Anzahl ausgegebener Aktien	90.141.581	83.955.887	90.141.581	83.955.887
Gewichtete Aktienanzahl	90.141.581	90.141.581	90.141.581	90.141.581
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in EUR)	0,37	0,20	0,34	2,43

1 bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand nach Steuern

2 bereinigt = ohne Harald-Portfolio und Reorganisationsaufwand nach Steuern

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienanzahl für den Vorjahresvergleichszeitraum von 83.955.887 auf 90.141.581 angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2016 derjenigen des Jahres 2017 entspricht.

In der Berichtsperiode hat sich die gewichtete Aktienanzahl durch die Ausgabe von Gratisaktien um 8.395.589 erhöht und durch den im Punkt 10 Eigene Aktien beschriebenen Aktienrückkauf um 2.209.895 vermindert.

21 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 den Standorten der zu betreuenden Immobilien. Aufgrund der noch geringen Umsatz- und Ergebnisbeiträge, die die einzelnen Landesgesellschaften liefern, werden die Auslandsgesellschaften vorerst noch 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. In den Vorjahren wurden die erbrachten Leistungen der Corporate intern an die Segmente Management Services und Investments über eine sogenannte shared service fee monatlich verrechnet, da die Inanspruchnahme der Konzernverwaltung eine interne Steuerungsgröße darstellte. Seit dem Geschäftsjahr 2017 wird diese „shared service fee“ nicht mehr zu Steuerungs Zwecken verwendet. Die erbrachten Leistungen werden nur noch in Übereinstimmung mit den steuerrechtlichen Vorschriften intern verrechnet. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Segmentberichterstattungen 2016 und 2017 herzustellen, wurden die Zahlen für 2016 um die „shared service fees“ aufwands- und ertragsseitig bereinigt. Darüber hinaus werden seit dem Geschäftsjahr 2017 konzerninterne Zinsaufwendungen und –erträge zwischen der Harald-Portfolio-Struktur (Investments) und der PATRIZIA Immobilien AG (Corporate), die aufgrund von internen Finanzierungsstrukturen aus dem Verkauf des Harald-Portfolios entstanden sind, nicht mehr im Rahmen der internen Steuerung berücksichtigt. Daher werden diese Aufwendungen und Erträge nicht mehr in den jeweiligen Segmenten ausgewiesen. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Jahren 2016 und 2017 herzustellen, wurden auch die Vorjahreszahlen entsprechend bereinigt.

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 in der PATRIZIA Immobilien AG angesiedelten Holding-Funktionen 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 wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Assetmanagement), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfoliomanagement) 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 Erlöse aus Management Services, 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 Assetmanagement des Co-Investments GBW gewährt werden.

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

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des operativen Ergebnisses werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht-realisierte Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, transaktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile des Harald-Portfolios sowie 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.

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2017 (01.01.–30.09.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	20.335				20.335
Mieterlöse	5.066	84		-42	5.108
Erlöse aus Management Services		107.451		-2.387	105.063
Sonstiges	845	171		-2	1.014
Umsatzerlöse	26.246	107.705		-2.431	131.520
Ausland ¹					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	11.588				11.589
Mieterlöse	1.647				1.647
Erlöse aus Management Services		61.571		-778	60.793
Sonstiges	1.298	185			1.483
Umsatzerlöse	14.533	61.757		-778	75.511
Corporate					
Umsatzerlöse			554		554
Konsolidierung					
Umsatzerlöse		-44.478		-101	-44.579
Konzern					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	31.923				31.924
Mieterlöse	6.713	84	54	-42	6.809
Erlöse aus Management Services		124.558	312	-3.173	121.698
Sonstiges	2.142	341	188	-95	2.576
Umsatzerlöse	40.778	124.983	554	-3.310	163.006
Details					
Gesamtleistung					
Deutschland	17.218	111.107		-2.431	125.895
Ausland ¹	6.260	64.406		-778	69.888
Corporate			6.320		6.320
Konsolidierung		-44.903		-131	-45.034
Konzern	23.478	130.610	6.320	-3.340	157.068

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2017 (01.01.–30.09.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen					
Deutschland	-6.965	-14.592			-21.556
Ausland ¹	-4.442	-38.823			-43.265
Corporate					
Konsolidierung		44.433			44.433
Konzern	-11.407	-8.981			-20.388
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien					
Deutschland					
Konzern					
Personalaufwand					
Deutschland		-27.797			-27.797
Ausland ¹		-14.475			-14.475
Corporate			-17.508		-17.508
Konsolidierung					
Konzern		-42.272	-17.508		-59.780
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Deutschland	-6.291	-16.211		2.692	-19.810
Ausland ¹	-1.381	-6.208		778	-6.811
Corporate			-14.939		-14.939
Konsolidierung		469		175	644
Konzern	-7.673	-21.950	-14.939	3.644	-40.917
Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen					
Deutschland	6.055	7.850			13.905
Ausland ¹	1.884				1.884
Corporate					
Konsolidierung					
Konzern	7.939	7.850			15.789

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2017 (01.01.–30.09.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Reorganisationsaufwand					
Deutschland		-2.157			-2.157
Ausland ¹		-627			-627
Corporate			-793		-793
Konsolidierung					
Konzern		-2.784	-793		-3.578
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen					
Deutschland		-1.499			-1.499
Ausland ¹		-184			-184
Corporate			-2.551		-2.551
Konsolidierung					
Konzern		-1.683	-2.551		-4.234
Finanzergebnis					
Deutschland	357	-915			-558
Ausland ¹	-354	254			-100
Corporate			-2.043		-2.043
Konsolidierung				5	5
Konzern	3	-661	-2.043	5	-2.695
Währungsergebnis					
Deutschland	-114	-8			-122
Ausland ¹	-2.055	34			-2.021
Corporate			37		37
Konsolidierung					
Konzern	-2.169	27	37		-2.106
EBT (IFRS)					
Deutschland	10.260	55.779		261	66.300
Ausland ¹	-88	4.377			4.289
Corporate			-31.478		-31.478
Konsolidierung		-1		49	48
Konzern	10.171	60.156	-31.478	310	39.159

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2016 (01.01.–30.09.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	506.659	0	0	0	506.659
Mieterlöse	12.141	3	0	-59	12.085
Erlöse aus Management Services	0	119.729	0	-21.249	98.480
Sonstiges	1.437	686	0	-44	2.079
Umsatzerlöse	520.237	120.418	0	-21.352	619.303
Ausland ¹					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	11.138	0	0	0	11.138
Mieterlöse	4.169	0	0	0	4.169
Erlöse aus Management Services	0	32.259	0	-1.288	30.971
Sonstiges	4.623	256	0	0	4.879
Umsatzerlöse	19.930	32.515	0	-1.288	51.157
Corporate					
Umsatzerlöse	0	0	3.443	0	3.443
Konsolidierung					
Umsatzerlöse	0	-14.362	0	-3.181	-17.543
Konzern					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	517.797	0	0	0	517.797
Mieterlöse	16.310	3	1	-59	16.255
Erlöse aus Management Services	0	137.656	3.164	-25.537	115.283
Sonstiges	6.060	912	278	-225	7.025
Umsatzerlöse	540.167	138.571	3.443	-25.821	656.360
Details					
Gesamtleistung					
Deutschland	318.053	125.741	0	-21.352	422.442
Ausland ¹	15.054	33.174	0	-1.288	46.940
Corporate	0	0	5.658	0	5.658
Konsolidierung	0	-14.362	0	-3.293	-17.655
Konzern	333.107	144.553	5.658	-25.933	457.385

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2016 (01.01.–30.09.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen					
Deutschland	-15.667	-15.835	0	344	-31.158
Ausland ¹	-5.145	-12.072	0	0	-17.217
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	14.302	0	2.832	17.134
Konzern	-20.812	-13.605	0	3.176	-31.241
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien					
Deutschland	0	0	0	0	0
Konzern	0	0	0	0	0
Personalaufwand					
Deutschland	0	-46.023	0	0	-46.023
Ausland ¹	0	-13.629	0	0	-13.629
Corporate	0	0	-16.999	0	-16.999
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	0	-59.652	-16.999	0	-76.651
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Deutschland	-34.427	-11.661	0	21.237	-24.851
Ausland ¹	-1.858	-4.934	0	1.288	-5.504
Corporate	0	0	-11.758	0	-11.758
Konsolidierung	0	60	0	387	447
Konzern	-36.285	-16.535	-11.758	22.912	-41.666
Erträge aus Beteiligungen					
Deutschland	3.321	7.117	0	0	10.438
Ausland ¹	3.754	0	0	0	3.754
Corporate	0	0	1	0	1
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	7.075	7.117	1	0	14.193

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2016 (01.01.–30.09.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Reorganisationsaufwand					
Deutschland	0	-10.552	0	0	-10.552
Ausland ¹	0	-970	0	0	-970
Corporate	0	0	-2.210	0	-2.210
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	0	-11.522	-2.210	0	-13.732
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen					
Deutschland	-6	-1.501	0	0	-1.507
Ausland ¹	0	-102	0	0	-102
Corporate	0	0	-3.190	0	-3.190
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	-6	-1.603	-3.190	0	-4.799
Finanzergebnis					
Deutschland	3.141	-704	0	0	2.437
Ausland ¹	-259	243	0	0	-16
Corporate	0	0	-7.390	0	-7.390
Konsolidierung	0	0	0	75	75
Konzern	2.882	-461	-7.390	75	-4.894
Währungsergebnis					
Deutschland	887	-73	0	0	814
Ausland ¹	-3.954	12	0	0	-3.942
Corporate	0	0	-2.705	0	-2.705
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	-3.067	-61	-2.705	0	-5.833
EBT (IFRS)					
Deutschland	275.302	46.509	0	229	322.040
Ausland ¹	7.592	1.722	0	0	9.314
Corporate	0	0	-38.593	0	-38.593
Konsolidierung	0	0	0	1	1
Konzern	282.894	48.231	-38.593	230	292.762

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

SEGMENTE ERSTE NEUN MONATE 2016 (01.01.–30.09.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Adjustments					
Deutschland	1.420	13.143	2.210	0	16.773
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-105	-13.143	-2.210	0	-15.458
Marktbewertungserträge Derivate	0	0	0	0	0
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.476	0	0	-1.476
Reorganisationsaufwand	0	-11.522	-2.210	0	-13.732
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-105	-145	0	0	-250
Realisierter Fair Value	1.315	0	0	0	1.315
Ausland ¹	3.791	-27	0	0	3.763
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-3.791	27	0	0	-3.763
Abschreibung Fondsverträge	0	0	0	0	0
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-3.791	27	0	0	-3.763
Corporate	0	0	4.181	0	4.181
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	0	0	-4.181	0	-4.181
Nicht-realisierte Währungsänderungen	0	0	-4.181	0	-4.181
Konzern	5.211	13.116	6.391	0	24.717
Operatives Ergebnis ²					
Deutschland ³	276.722	59.652	2.210	229	338.813
Ausland ¹	11.383	1.695	0	0	13.077
Corporate	0	0	-34.412	0	-34.412
Konsolidierung	0	0	0	1	1
Konzern	288.105	61.347	-32.202	230	317.479

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

2 252,5 Mio. EUR ohne auf das Harald-Portfolio entfallene Steuern und Minderheitsanteile

3 211,8 Mio. EUR ohne auf das Harald-Portfolio entfallene Steuern von 45,9 Mio. EUR und Minderheitsanteile von 19,0 Mio. EUR

22 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahestehenden Personen und / oder Unternehmen bekannt, für die die Gesellschaft keine marktübliche und angemessene Gegenleistung erhält. Alle Geschäftsbeziehungen entsprechen marktüblichen Konditionen und unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Liefer- und Leistungsbeziehungen mit anderen Personen oder Unternehmen.

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

23 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Erwerb Sparinvest Property Investors (SPI)

Am 12. Oktober 2017 erwarb die PATRIZIA Immobilien AG 100% der Anteile an dem globalen Dachfondsanbieter Sparinvest Property Investors (SPI). Das Unternehmen mit Sitz in Kopenhagen, Dänemark, ist einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds (Fund of Funds) im Immobilienbereich im Small- und Midcap-Segment.

Die Akquisition unterstreicht die PATRIZIA Strategie, ihre Produktpalette für institutionelle Investoren stetig auszubauen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2005 hat sich SPI zu einem führenden Anbieter im Bereich Dachfondsinvestments im Immobilienbereich entwickelt. Über ein globales Netzwerk von Vertriebspartnern investiert SPI in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Derzeit verwaltet SPI vier Immobiliendachfonds. Zum Erwerbszeitpunkt belief sich das betreute Eigenkapital in vier verschiedenen Fonds auf etwa 1,0 Mrd. EUR, in Summe bestanden Eigenkapitalzusagen im Volumen von 1,5 Mrd. EUR. Künftig wird SPI als hundertprozentige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns agieren, die dennoch ihre Investmententscheidungen unabhängig treffen wird. Aufgrund der zeitlichen Nähe der Transaktion zum Aufstellungs- und Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts konnte noch keine Kaufpreisallokation nach IFRS 3 vorgenommen werden.

Aktienrückkaufprogramm

Im Zuge des Aktienrückkaufprogramms, das der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG am 13. September 2017 beschlossen hat, wurden nach dem Bilanzstichtag 650.956 weitere Aktien im Wert von 11.592 TEUR erworben und abgerechnet. Das Aktienrückkaufprogramm wurde am

30. Oktober 2017 beendet, da das Zielvolumen von maximal 15.000 TEUR zu diesem Datum erreicht wurde. Zum 30. Oktober 2017 hatte die Gesellschaft insgesamt 2.796.417 eigene Aktien im Bestand.

Akquisition der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Am 12. November 2017 hat die PATRIZIA Immobilien AG bekannt gegeben, dass sie die TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernimmt. 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. Euro.

Mit der Übernahme steigt das durch PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen um rund 50% auf über 30 Mrd. Euro 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.

PATRIZIA wird zunächst eine Mehrheitsbeteiligung an TRIUVA erwerben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Akquisition wird aus der bestehenden Liquidität der Gesellschaft finanziert. PATRIZIA wird weitere Details zur positiven finanziellen Auswirkung der Akquisition mit Veröffentlichung der Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2017 im ersten Quartal 2018 veröffentlichen. Die Gesellschaft erwartet, dass die Transaktion spätestens zum Ende des 1. Quartals 2018 abgeschlossen sein wird und ab diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend für PATRIZIA wirkt.

24 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG GEMÄSS § 37Y WPHG I. V. M. § 37W ABS. 2 NR. 3 WPHG

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

WOLFGANG EGGER
CEO

KARIM BOHN
CFO

ANNE KAVANAGH
CIO

KLAUS SCHMITT
COO

FINANZKALENDER UND KONTAKTE

FINANZKALENDER 2018

Datum

15. März 2018	Geschäftsbericht 2017 mit Presse- und Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
9. Mai 2018	Zwischenbericht über das erste Quartal 2018 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
20. Juni 2018	Hauptversammlung, Augsburg
7. August 2018	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2018 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. November 2018	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2018 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 Zwischenbericht wurde am 13. November 2017 abends veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:



<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/finanzberichte/quartalsberichte/>

Konzept, Design und Satz

IR-ONE, Hamburg
www.ir-one.de

