

# H1

---

HALBJAHRESFINANZBERICHT  
JANUAR BIS JUNI 2016



# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

| in TEUR                          | 1. Halbjahr 2016    | 1. Halbjahr 2015    |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                  | 01.01. – 30.06.2016 | 01.01. – 30.06.2015 |
| Umsatz                           | 579.235             | 102.807             |
| Gesamtleistung                   | 396.328             | 95.913              |
| EBITDA                           | 289.958             | 18.679              |
| EBIT                             | 286.665             | 15.210              |
| EBT                              | 277.397             | 11.648              |
| Operatives Ergebnis <sup>1</sup> | 231.774             | 15.740              |
| Periodenüberschuss               | 230.558             | 10.147              |

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

| in TEUR                               | 30.06.2016 | 31.12.2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Langfristiges Vermögen                | 254.779    | 255.243    |
| Kurzfristiges Vermögen                | 740.405    | 1.376.588  |
| Eigenkapital                          | 763.171    | 539.791    |
| Eigenkapitalquote (ohne Minderheiten) | 72,9%      | 32,0%      |
| Langfristige Schulden                 | 67.201     | 105.202    |
| Kurzfristige Schulden                 | 164.812    | 986.838    |
| Bilanzsumme                           | 995.184    | 1.631.831  |

## AKTIE

|   |                       |
|---|-----------------------|
| ISIN  | DE000PAT1AG3          |
| WKN   | PAT1AG                |
| Kürzel  | P1Z                   |
| Gezeichnetes Kapital zum 30. Juni 2016                          | 76.323.533 Euro       |
| Anzahl Aktien zum 30. Juni 2016                                 | 76.323.533 Stück      |
| Höchstkurs im 2. Quartal 2016/1. Halbjahr 2016 <sup>2</sup>     | 25,15 Euro/27,00 Euro |
| Tiefstkurs im 2. Quartal 2016/1. Halbjahr 2016 <sup>2</sup>     | 19,64 Euro/19,64 Euro |
| Schlusskurs am 30. Juni 2016 <sup>2</sup>                       | 21,58 Euro            |
| Kursentwicklung   | -20%                  |
| Marktkapitalisierung zum 30. Juni 2016                          | 1,6 Mrd. Euro         |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2016 <sup>3</sup> | 125.300 Stück         |
| Indizes   | SDAX, GEX, DIMAX      |

<sup>1</sup> Das operative Ergebnis berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, der Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und realisierte Wechselkurseffekte werden hinzuaddiert.

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

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Inhalt

## **KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

- 2 Wirtschaftsbericht
- 2     Geschäftsverlauf
- 9     Wirtschaftliche Lage
- 24 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 25 Prognosebericht

## **KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

- 26 Bilanz
- 28 Gewinn- und Verlustrechnung
- 29 Gesamtergebnisrechnung
- 30 Kapitalflussrechnung
- 31 Eigenkapitalveränderungsrechnung

## **KONZERNZWISCHENANHANG**

- 32 Allgemeine Angaben
- 32 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 33 Konsolidierungskreis
- 36 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 36 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
- 37 Beteiligungen
- 38 Vorräte
- 38 Bankguthaben und Kassenbestand
- 38 Eigenkapital
- 38 Nicht-kontrollierende Gesellschafter
- 39 Sonstige Rückstellungen
- 39 Finanzverbindlichkeiten
- 40 Langfristige Verbindlichkeiten
- 40 Umsatzerlöse
- 40 Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen
- 41 Sonstige betriebliche Erträge
- 41 Materialaufwand
- 42 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 42 Erträge aus Beteiligungen
- 42 Reorganisationsaufwand
- 43 Finanzergebnis
- 43 Währungsergebnis
- 43 Ergebnis je Aktie
- 44 Segmentberichterstattung
- 50 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen
- 50 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

## **FINANZKALENDER UND KONTAKTE**

# Konzernzwischenlagebericht

FÜR DAS 1. HALBJAHR 2016

## 1 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1.1 GESCHÄFTSVERLAUF

PATRIZIA hat das 1. Halbjahr 2016 mit einem operativen Ergebnis von 231,8 Mio. Euro abgeschlossen. Ohne die Erlöse aus dem Verkauf des Harald-Portfolios legte das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 90,4% von 12,5 Mio. Euro auf 23,8 Mio. Euro zu.

Das betreute Immobilienvermögen, die Assets under Management, stieg von 16,6 Mrd. Euro zum Jahresende 2015 um 0,6 Mrd. Euro oder 3,6% auf 17,2 Mrd. Euro an. Im 1. Halbjahr 2016 wurden Ankäufe im Volumen von 1,5 Mrd. Euro und Verkäufe von 1,3 Mrd. Euro abgewickelt. Davon entfielen 1,0 Mrd. Euro der Verkäufe auf den Verkauf des Harald-Portfolios. Darüber hinaus wurden bereits Kaufverträge über mehr als 900 Mio. Euro abgeschlossen, für die im weiteren Jahresverlauf der Besitzübergang erwartet wird.

Vor diesem Hintergrund bestätigt PATRIZIA die Ziele für das laufende Jahr. Das operative Ergebnis soll mindestens 250 Mio. Euro erreichen, und die Assets under Management sollen um 2,0 Mrd. Euro auf 18,6 Mrd. Euro anwachsen.

#### Harald

Im 1. Halbjahr 2016 wurde das Harald-Portfolio plangemäß an den Käufer übergeben. Das operative Ergebnis aus dieser Transaktion beträgt 208,0 Mio. Euro nach dem Abzug von transaktionsbedingten Steuern in Höhe von 44,7 Mio. Euro sowie Minderheitsanteilen von 19,3 Mio. Euro. Dieser Wert entspricht dem Beitrag Haralds zum operativen Ergebnis des 1. Halbjahres 2016 sowie zur Ergebnisprognose der PATRIZIA für das Jahr 2016 von mindestens 250 Mio. Euro.

#### HARALD

| in TEUR   | 01.01. – 30.06.2016 |
|---|---------------------|
| Operatives Ergebnis                                       | 272.020             |
| Ertragsteuern   | -44.729             |
| Minderheitsanteile  | -19.285             |
| <b>ANTEIL AN DER OPERATIVEN ERGEBNISPROGNOSE PATRIZIA</b> | <b>208.006</b>      |

Der Verkauf wurde zum Teil als Asset- und zum Teil als Share-Deal vollzogen. Die Asset-Deals sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatz sowie als Bestandsveränderungen dargestellt. Die Share-Deals hingegen werden in der Position Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen verbucht.

### Repositionierung der PATRIZIA

PATRIZIA hat die strategische Entscheidung getroffen, sich zukünftig noch stärker auf die Tätigkeit als Investment Manager und damit auf die Expertise zu fokussieren, die für Kunden und deren Investments die höchste Wertschöpfung generiert. In diesem Zusammenhang ist geplant, zukünftig das Property Management von einem externen Dienstleister erbringen zu lassen und den Geschäftsbereich an einen strategischen Käufer zu veräußern. Der Verkaufsprozess für das Property Management läuft und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Des Weiteren ist vorgesehen, die europäische Expansion weiter voranzutreiben und die lokale Präsenz im europäischen Ausland für die Kunden auszubauen. Als Teil der stärkeren Fokussierung auf die Tätigkeit als Investment Manager wird sich PATRIZIA auf besonders wertschaffende Aktivitäten wie Asset und Portfolio Management sowie Transaktionen konzentrieren. Das derzeitige Angebotsspektrum der Dienstleistungen wird deshalb reduziert, um die Komplexität bei zunehmender Internationalisierung zu reduzieren.

Im Zuge dieser Maßnahmen sind im 1. Halbjahr 2016 11,3 Mio. Euro Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen und Freistellungen angefallen. Es wird erwartet, dass sich diese Aufwendungen durch Einsparungen in 2–3 Geschäftsjahren amortisieren werden.

### Brexit Referendum

Am 23. Juni 2016 haben die Bürger Großbritanniens in einem nicht-bindenden Referendum dafür gestimmt, aus der europäischen Union auszutreten. Derzeit sind die Auswirkungen eines potenziellen Brexits auf die Aktivitäten der PATRIZIA weder in Europa noch in Großbritannien absehbar. Wesentliche Bedeutung werden die Ergebnisse der Austrittsverhandlungen, insbesondere im Bezug auf den Immobilienmarkt haben. Nichtsdestotrotz ist Großbritannien einer der größten und liquidesten Immobilienmärkte in Europa. Daher wird PATRIZIA auch weiterhin für ihre Kunden in Großbritannien vertreten sein.

Die Abwertung des britischen Pfundes gegenüber dem Euro hat im Berichtszeitraum zu Auswirkungen auf PATRIZIAS Assets under Management, Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung geführt.

- | **Assets under Management:** Nicht-realisierte Wechselkursverluste führen zu einer Abwertung von in GBP-nominierten Objekten in der Darstellung der AuMs, ohne aber einen Effekt auf Kostenstrukturen, Bilanz oder Ergebnisrechnung zu haben. Ende Juni 2016 betrug der Wert der in GBP-nominierten Objekte in der Darstellung der AuM 1,7 Mrd. Euro und der Bewertungseffekt gegenüber dem Jahresende 2015 belief sich auf –0,2 Mrd. Euro.
- | **Bilanz:** In der Position Währungsumrechnungsdifferenz werden unrealisierte Kurseffekte aus der Umrechnung von in Fremdwährung notierten Principal- und Co-Investments der PATRIZIA abgebildet. Die Veränderung im 1. Halbjahr 2016 betrug –7,2 Mio. Euro.
- | **Gewinn- und Verlustrechnung:** Im Währungsergebnis werden Bewertungseffekte von Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten gezeigt. Im 1. Halbjahr 2016 wurde das Ergebnis hierdurch um –4,3 Mio. Euro beeinflusst.

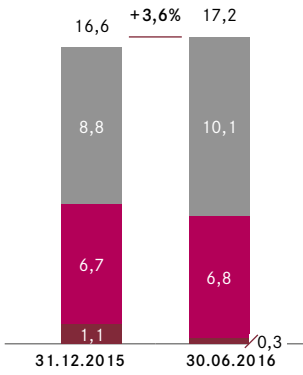
Nicht realisierte Wechselkursschwankungen wurden aus dem operativen Ergebnis herausgerechnet. Das Währungsergebnis wird unter Punkt 1.2. erläutert.

**Prognose für Gesamtjahr 2016 bekräftigt**

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen 1. Halbjahres und der gut gefüllten Transaktionspipeline bekräftigt PATRIZIA die ausgegebene Prognose für das Jahr 2016. Die Assets under Management sollen um 2,0 Mrd. Euro auf etwa 18,6 Mrd. Euro gesteigert werden und das operative Ergebnis soll mindestens 250 Mio. Euro betragen. Zu beachten ist, dass in diesem operativen Ergebnis für den Verkauf des Harald-Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind. Entsprechend dieser Definition beträgt das operative Ergebnis im 1. Halbjahr 2016 insgesamt 231,8 Mio. Euro, davon stammen 208,0 Mio. Euro aus dem Verkauf von Harald und 23,8 Mio. Euro aus dem operativen Geschäft.

**ENTWICKLUNG DER FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN IM 1. HALBJAHR 2016**

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



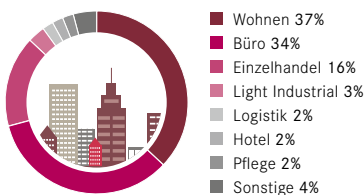
Zum 30. Juni 2016 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 17,2 Mrd. Euro, nach 16,6 Mrd. Euro Ende 2015. Davon entfielen 11,4 Mrd. Euro auf Deutschland und 5,8 Mrd. Euro auf das Ausland. Der Verkauf des Harald-Portfolios konnte somit durch neue Ankäufe im Drittgeschäft kompensiert werden.

In Summe sind die Assets under Management gegenüber Ende 2015 um 0,6 Mrd. Euro bzw. 3,6% gestiegen. Für das Geschäftsjahr 2016 wird nach wie vor ein Nettowachstum der Assets under Management von 2,0 Mrd. Euro auf 18,6 Mrd. Euro geplant.

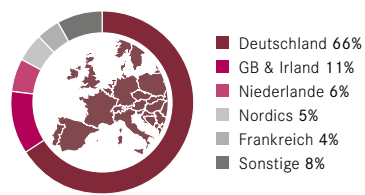
Principal Investments Co-Investments Drittgeschäft

**ASSETS UNDER MANAGEMENT H1 2016**

**Aufteilung nach Sektoren**



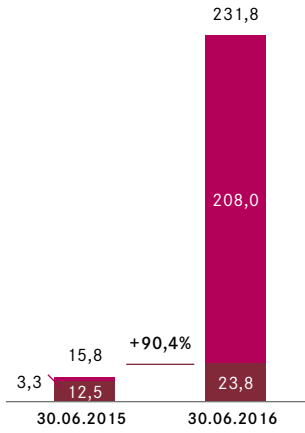
**Geografische Verteilung**



**OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)**

Im 1. Halbjahr 2016 vervielfachte sich das operative Ergebnis auf 231,8 Mio. Euro (erstes Halbjahr 2015: 15,8 Mio. Euro). Ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf des Harald-Portfolios erhöhte sich das operative Ergebnis von 12,5 Mio. Euro um 90,4% auf 23,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

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



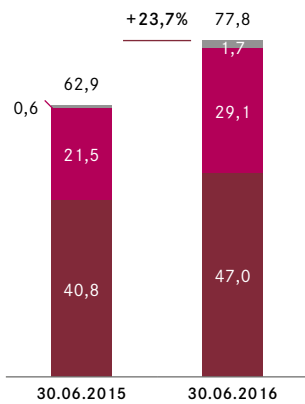
Operatives Ergebnis ohne Harald Operatives Ergebnis

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

**VERWALTUNGSEINNAHMEN (IN MIO. EURO)**

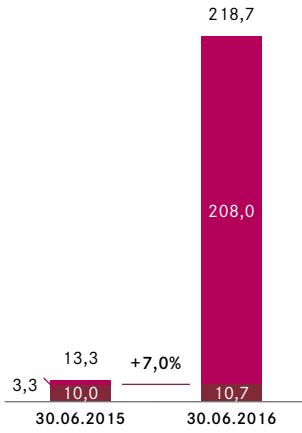
Im 1. Halbjahr 2016 wurden Verwaltungseinnahmen in Höhe von 77,8 Mio. Euro vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 23,7% (1. Halbjahr 2015: 62,9 Mio. Euro).

Für die Dienstleistung der Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsvergütungen. Die Basisgebühr bezieht sich auf das Property, Asset, Fund und Portfolio Management. Die Transaktionsgebühr generiert PATRIZIA für getätigte An- und Verkäufe und die leistungsabhängigen Vergütungen erhält der Konzern, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.



Basisgebühr Transaktionsgebühr Leistungsabhängige Einnahmen

**INVESTMENT INCOME (IN MIO. EURO)**

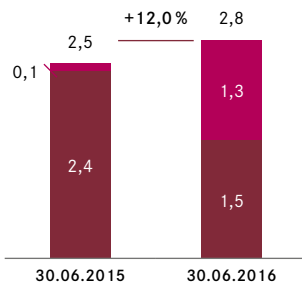


Im 1. Halbjahr 2016 betrug der Ertrag auf das investierte Kapital (»Investment Income«) 218,7 Mio. Euro, einschließlich eines Beitrags aus dem Verkauf von Harald von 208,0 Mio. Euro. Ohne die Berücksichtigung des Erlöses aus der Harald-Transaktion stieg das Investment Income um 7,0% auf 10,7 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 10,0 Mio. Euro).

Das Segment Investments beinhaltet Principal Investments (Investitionen auf das eigene Buch) und Co-Investments. Erträge aus Principal Investments inkludieren entsprechende Verkaufserlöse wie auch die Mieteinnahmen. Erträge aus den Co-Investments sind im Ergebnis aus Beteiligungen enthalten.

Investment Income ohne Harald Investment Income

**TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EURO)**

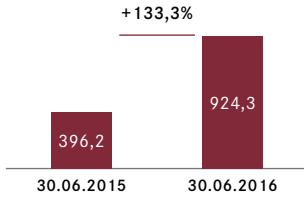


Im 1. Halbjahr 2016 erfolgten Ankäufe von 1,5 Mrd. Euro und Verkäufe von 1,3 Mrd. Euro. In den Verkäufen ist der Verkauf des Harald-Portfolios mit 1,0 Mrd. Euro enthalten. Da es sich hierbei um ein Principal Investment handelt, wird keine Transaktionsgebühr berechnet und die Erlöse werden komplett im Investment Income gezeigt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöhte sich das Transaktionsvolumen von 2,5 Mrd. Euro um 12,0% auf 2,8 Mrd. Euro.

Ankäufe Verkäufe



## EINGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MIO. EURO)



Im 1. Halbjahr 2016 wurde für die Investments bei institutionellen und privaten Kunden 924,3 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben, im Vergleich zu 396,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2015.

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist der Ankauf und die Betreuung von Immobilien für institutionelle und private Kunden europaweit. PATRIZIA generiert dabei Managementgebühren für die erbrachten Leistungen und Beteiligungserträge aus Co- und Principal Investments, die sich in drei Kategorien gliedern:

## DRITTGESCHÄFT

Im Drittgeschäft werden über die drei regulierten konzernerzogenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) für private und institutionelle Kunden Sondervermögen platziert und verwaltet. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien stabile und wiederkehrende Erträge. Beim sogenannten Drittgeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA. In Summe trägt das Drittgeschäft zum 30. Juni 2016 10,1 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei.

Die **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** hat im 1. Halbjahr 2016 ihren ersten geschlossenen Publikumsfonds innerhalb von nur vier Monaten mit einem Volumen von 45,6 Mio. Euro vollständig platziert. Inzwischen wurde der Vertrieb des zweiten Publikumsfonds, der in ein modernes Stadtquartier mit gemischter Nutzung in guter Innenstadtlage von Stuttgart investiert, gestartet. Für das 2. Halbjahr 2016 sind zwei weitere Publikumsfonds in Vorbereitung. Dafür wurden bereits Objekte in Kopenhagen und Den Haag angekauft.

### Verwaltung von Drittmandaten

PATRIZIA verwaltet ferner Drittmandate mit einem Immobilienvermögen von 866 Mio. Euro. Nachdem im letzten Geschäftsjahr das Gebäude des Londoner Wachsfigurenkabinetts Madame Tussauds für einen taiwanesischen Investor akquiriert werden konnte, wurde im Berichtszeitraum der Astro-Tower in Brüssel für ein Konsortium koreanischer Investoren angekauft. In beiden Fällen agiert PATRIZIA als Investment- und Asset Manager.

## PATRIZIA DRITTTGESCHÄFT ZUM 30. JUNI 2016

| in Mio. Euro  | Assets<br>under<br>Management | Eigenkapital-<br>zusagen | davon bereits<br>investiertes<br>Eigenkapital | davon noch<br>offenes<br>Eigenkapital | Anzahl der<br>Vehikel |
|---|-------------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>PATRIZIA WohnInvest KVG mbH</b>  | <b>1.482</b>                  | <b>1.588</b>             | <b>993</b>                                    | <b>596<sup>1</sup></b>                | <b>9</b>              |
| Poolfonds   | 963                           | 1.019                    | 638   | 381 <sup>1</sup>                      | 5                     |
| Individualfonds   | 519                           | 569                      | 355   | 215 <sup>1</sup>                      | 4                     |
| <b>PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH</b>   | <b>7.473</b>                  | <b>5.466</b>             | <b>4.537</b>                                  | <b>931</b>                            | <b>23</b>             |
| Poolfonds   | 4.132                         | 2.931                    | 2.366   | 566                                   | 11                    |
| Individualfonds   | 1.188                         | 1.267                    | 924   | 344                                   | 10                    |
| Labelfonds  | 2.153                         | 1.268                    | 1.247   | 21                                    | 2                     |
| <b>PATRIZIA Real Estate Investment<br/>Management S.á r.l. (REIM)<sup>2</sup></b> | <b>171</b>                    | <b>85</b>                | <b>85</b>                                     | <b>0</b>                              | <b>1</b>              |
| <b>Drittmandate</b>   | <b>866</b>                    | <b>573</b>               | <b>573</b>                                    | <b>0</b>                              | <b>8</b>              |
| <b>PATRIZIA GrundInvest KVG mbH</b>   | <b>148</b>                    | <b>0</b>                 | <b>67</b>                                     | <b>0</b>                              | <b>3</b>              |
| <b>DRITTTGESCHÄFT</b>   | <b>10.140</b>                 | <b>7.712</b>             | <b>6.255</b>                                  | <b>1.527</b>                          | <b>44</b>             |

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

## CO-INVESTMENTS

Als Co-Investor partizipiert PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden mit maximal 10% an Immobilieninvestitionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA wie beim Drittgeschäft Managementgebühren sowie zusätzlich Beteiligungserträge. Aktionäre der PATRIZIA profitieren an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios. Die Co-Investments tragen zum 30. Juni 2016 mit 6,8 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. Euro Eigenkapital in Co-Investments investiert.

In den Co-Investments haben sich im 1. Halbjahr 2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2015, S. 60ff. wird daher verwiesen.

## PRINCIPAL INVESTMENTS

Als Principal Investment erwirbt PATRIZIA opportunistisch und sehr selektiv Portfolios oder einzelne Objekte auf eigene Rechnung. Eine Opportunität wird jedoch nur erworben, wenn es sich grundsätzlich um ein langfristig attraktives Investment handelt. Klare Zielsetzung dabei ist, ein für Investoren attraktives Produkt zu strukturieren und das Portfolio/Objekt profitabel weiterzuveräußern oder bei bestehenden Kunden zu platzieren. Zum 30. Juni 2016 tragen die Principal Investments 0,3 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei.

Bei folgenden Principal Investments gab es im Berichtszeitraum Veränderungen:

### **Manchester**

Im Berichtszeitraum wurde ein unbebauter Teil des Areals in Manchester, Plot 5, in ein Joint Venture mit dem Greater Manchester Pension Fund eingebracht. Ziel ist es, auf diesem Gelände einen Bürokomplex zu entwickeln, für den bereits erste Mietverträge abgeschlossen werden konnten. PATRIZIA erhielt einen Kaufpreis in Höhe von 11,2 Mio. Euro sowie eine Minderheitsbeteiligung an dem Joint Venture und wird zukünftig die Projektsteuerung leisten.

Weiter wurde im Juni das größte Einzelobjekt der Principal Investments in Manchester, das Bürogebäude No.1 First Street, an einen institutionellen englischen Investor verkauft. Der Besitzübergang erfolgt bis Mitte Oktober 2016. Für die Verkaufserlöse wurde eine Währungssicherung eingegangen, sodass für den Verkaufserlös keine wechsellkursbedingten Verluste erwartet werden.

### **Harald**

Wie geplant konnte ein Großteil der Vermögenswerte des Harald-Portfolios im Berichtszeitraum ergebniswirksam übergeben werden.

### **Sonstige Principal Investments**

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

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

Hinsichtlich der Ergebnisauswirkungen dieser Principal Investments wird auf die wirtschaftliche Lage unter Punkt 1.2 verwiesen.

## **1.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

### **ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS**

Aus Gründen der Transparenz und Übersichtlichkeit wird im Folgenden die Ertragslage der PATRIZIA mit und ohne Effekt aus dem Verkauf des Harald-Portfolios dargestellt. Die Veränderung der Ertragslage des Konzerns wird dabei ohne Berücksichtigung des Verkaufs des Harald-Portfolios erläutert.

## 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 und zahlungsunwirksamen Effekte. Im 1. Halbjahr 2016 konnte das operative Ergebnis auf 231,8 Mio. Euro gesteigert werden. Ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf des Harald-Portfolios beträgt das operative Ergebnis 23,8 Mio. Euro und erhöhte sich im Vergleichszeitraum um 90,4% von 12,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2015. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

### HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS – HALBJAHR

|  | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |                  | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |                  |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Verände-<br>rung | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Verände-<br>rung |
| <b>EBITDA</b>  | <b>16.720</b>                      | <b>9.931</b>                       | <b>68,4%</b>     | <b>289.958</b>                      | <b>18.679</b>                       | <b>-</b>         |
| Abschreibungen auf Fonds-<br>verwalterverträge <sup>1</sup> , Software<br>und Sachanlagen  | -3.293                             | -3.469                             | -5,1%            | -3.293                              | -3.469                              | -5,1%            |
| <b>EBIT</b>  | <b>13.427</b>                      | <b>6.462</b>                       | <b>107,8%</b>    | <b>286.665</b>                      | <b>15.210</b>                       | <b>-</b>         |
| Finanzergebnis (Zinsergebnis)  | -3.280                             | -2.396                             | 36,9%            | -5.030                              | -3.555                              | 41,5%            |
| Währungsergebnis   | -4.295                             | 1.316                              | -                | -4.238                              | -7                                  | -                |
| <b>EBT</b>   | <b>5.852</b>                       | <b>5.382</b>                       | <b>8,7%</b>      | <b>277.397</b>                      | <b>11.648</b>                       | <b>-</b>         |
| Wertänderung Derivate  | 0                                  | 0                                  | -                | 0                                   | -786                                | -                |
| + Abschreibungen<br>Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>                                    | 984                                | 984                                | -                | 984                                 | 984                                 | -                |
| Harald – Transaktionsbedingte<br>Steuern und Minderheitsanteile                            | 0                                  | 0                                  | -                | -64.014                             | -2.661                              | -                |
| Realisierte Wertänderungen<br>der als Finanzinvestition ge-<br>haltenen Immobilien (netto) | 1.183                              | 4.966                              | -76,2%           | 1.183                               | 4.966                               | -76,2%           |
| Reorganisationsaufwand   | 11.313                             | 0                                  | -                | 11.313                              | 0                                   | -                |
| Aufwand/Ertrag aus unreali-<br>sierter Währungsumrechnung                                  | 4.436                              | 1.150                              | 285,7%           | 4.911                               | 1.589                               | 209,1%           |
| <b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>   | <b>23.768</b>                      | <b>12.482</b>                      | <b>90,4%</b>     | <b>231.774</b>                      | <b>15.740</b>                       | <b>-</b>         |

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

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

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Der Konzernumsatz ohne den Verkauf von Harald stieg im 1. Halbjahr 2016 um 14,7% auf 110,7 Mio. Euro, nach 96,6 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Nahezu alle Positionen des Konzernumsatzes trugen zur positiven Umsatzentwicklung bei und werden nachfolgend erläutert.

### UMSATZERLÖSE – HALBJAHR

|   | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |                  | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |                  |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Verände-<br>rung | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Verände-<br>rung |
| Verkaufserlöse aus<br>Principal Investments | 25.712                             | 36.430                             | -29,4%           | 487.634                             | 36.430                              | -                |
| Mieterlöse                                  | 6.932                              | 3.851                              | 80,0%            | 13.274                              | 10.105                              | 31,4%            |
| Erlöse aus<br>Management Services           | 73.138                             | 54.505                             | 34,2%            | 73.138                              | 54.505                              | 34,2%            |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten                | 2.534                              | 1.186                              | 113,7%           | 2.792                               | 1.053                               | 165,1%           |
| Sonstiges                                   | 2.396                              | 580                                | 313,1%           | 2.397                               | 714                                 | 235,7%           |
| <b>KONZERNUMSATZ</b>                        | <b>110.712</b>                     | <b>96.552</b>                      | <b>14,7%</b>     | <b>579.235</b>                      | <b>102.807</b>                      | <b>463,4%</b>    |

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des gesamten Leistungsbildes auch unterhalb des Umsatzes gezeigte Positionen berücksichtigt werden müssen.

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** ohne Harald reduzierten sich aufgrund des geringeren eigenen Bestands im 1. Halbjahr um 29,4% auf 25,7 Mio. Euro, nach 36,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Im 1. Halbjahr sind zudem die Verkaufserlöse für das unbebaute Grundstück (Plot 5) in Manchester von 11,2 Mio. Euro enthalten.

Die **Mieterlöse** haben sich von 3,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2015 auf 6,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016 um 80,0% erhöht. Die im Laufe des Jahres 2015 und in der 1. Jahreshälfte 2016 hinzugekauften Principal Investments haben den verkaufsbedingten Rückgang der Mieten ausgeglichen.

Der Ausbau des **Dienstleistungsgeschäfts** schreitet kontinuierlich voran. Die Erlöse aus Management Services stiegen um 34,2% von 54,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2015 auf 73,1 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Davon sind 42,3 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 32,4 Mio. Euro; +30,6%) den Erträgen aus erbrachten Serviceleistungen und 30,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 22,1 Mio. Euro; +39,4%) den transaktions- und erfolgsabhängigen Gebühren zuzurechnen. Dieser Anstieg geht auf das Wachstum der Assets under Management sowie das deutlich gestiegene Transaktionsvolumen zurück.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält 2,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 1,2 Mio. Euro; +113,7%) Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten. **Sonstiges** umfasst im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Infolge des Anstiegs der Transaktionsleistung erhöhte sich der Wert im 1. Halbjahr 2016 auf 2,4 Mio. Euro, nach 0,6 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum.

## GESAMTLEISTUNG

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA besser als der Umsatz. Infolge des Umsatzanstiegs erhöhte sich auch die Gesamtleistung und stieg von 84,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 17,5% auf 98,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016.

## HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG – HALBJAHR

|   | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |                  | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |                  |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Verände-<br>rung | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Verände-<br>rung |
| Umsatzerlöse  | 110.712                            | 96.552                             | 14,7%            | 579.235                             | 102.807                             | 463,4%           |
| Erträge aus dem Verkauf von<br>als Finanzinvestition gehaltenen<br>Immobilien | 901                                | 2.969                              | -69,7%           | 901                                 | 2.969                               | -69,7%           |
| Bestandsveränderungen   | -19.606                            | -22.219                            | -11,8%           | -387.117                            | -22.219                             | -                |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 3.027                              | 6.711                              | -54,9%           | 6.379                               | 7.079                               | -9,9%            |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung<br>von Tochterunternehmen                    | 3.691                              | 0                                  | -                | 196.930                             | 5.277                               | -                |
| <b>GESAMTLEISTUNG</b>   | <b>98.725</b>                      | <b>84.013</b>                      | <b>17,5%</b>     | <b>396.328</b>                      | <b>95.913</b>                       | <b>313,2%</b>    |

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

Die Verkaufserlöse der langfristig gehaltenen Objekte sind nicht im Konzernumsatz enthalten. Sie werden in der Position Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die Verkaufserlöse trugen nach Abzug der entsprechenden Buchwerte zu einem Nettoertrag von 0,9 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016 bei, nach 3,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der geringeren Anzahl verkaufter Einheiten, da der als Finanzinvestition gehaltene Eigenbestand nahezu vollständig veräußert ist. Dennoch konnten mit dem Verkauf der Immobilien positive Wertänderungen im 1. Halbjahr 2016 von 1,2 Mio. Euro realisiert werden.

### **Bestandsveränderungen**

Bestandsveränderungen wurden im 1. Halbjahr 2016 mit -19,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: -22,2 Mio. Euro, -11,8%) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 21,4 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: -33,3 Mio. Euro). Die größte Position ist dabei der Bestandsabgang des unbebauten Grundstücks Plot 5 in Manchester in Höhe von 7,1 Mio. Euro. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen über 1,8 Mio. Euro aus (1. Halbjahr 2015: 11,0 Mio. Euro), die überwiegend den Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen der eigenen Immobilien zuzurechnen sind.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich um 54,9% auf 3,0 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 6,7 Mio. Euro). Wesentliche Bestandteile dieser Position sind entfallene Verpflichtungen (1,9 Mio. Euro) und Erträge aus Sachbezügen (0,5 Mio. Euro).

### **Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen**

Der überwiegende Teil der Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften entfällt auf die Share Deals im Zuge der Harald-Transaktion. Für weitere Details wird auf den Anhang unter Punkt 3 verwiesen.

## EBITDA

## HERLEITUNG EBITDA – HALBJAHR

|  | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |                  | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |                  |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Verände-<br>rung | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Verände-<br>rung |
| Gesamtleistung   | 98.725                             | 84.013                             | 17,5%            | 396.328                             | 95.913                              | 313,2%           |
| Materialaufwand  | -6.741                             | -15.882                            | -57,6%           | -10.828                             | -18.467                             | -41,4%           |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                    | -10.353                            | -7.145                             | 44,9%            | -10.353                             | -7.145                              | 44,9%            |
| Personalaufwand  | -42.622                            | -43.480                            | -2,0%            | -56.249                             | -43.480                             | 29,4%            |
| Wertänderung der als<br>Finanzinvestition gehaltenen<br>Immobilien | 0                                  | 0                                  | -                | 0                                   | 0                                   | -                |
| Sonstige betriebliche<br>Aufwendungen                              | -20.650                            | -20.556                            | 0,5%             | -27.719                             | -21.123                             | 31,2%            |
| Erträge aus Beteiligungen  | 6.421                              | 9.963                              | -35,6%           | 6.839                               | 9.963                               | -31,4%           |
| Ergebnis aus at-equity<br>bewerteten Beteiligungen                 | 3.253                              | 3.018                              | 7,8%             | 3.253                               | 3.018                               | 7,8%             |
| <b>EBITDAR</b>   | <b>28.033</b>                      | <b>9.931</b>                       | <b>182,3%</b>    | <b>301.271</b>                      | <b>18.679</b>                       | <b>-</b>         |
| Reorganisationsaufwand   | -11.313                            | 0                                  | -                | -11.313                             | 0                                   | -                |
| <b>EBITDA</b>  | <b>16.720</b>                      | <b>9.931</b>                       | <b>68,4%</b>     | <b>289.958</b>                      | <b>18.679</b>                       | <b>-</b>         |

**Materialaufwand**

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich der Materialaufwand aufgrund der geringeren Anzahl an eigenen Objekten um 57,6% von 15,9 Mio. Euro auf 6,7 Mio. Euro und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- | Renovierungs- und Baumaßnahmen im Bestand in Höhe von 3,1 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 13,1 Mio. Euro einschließlich Projektentwicklungen in Höhe von 9,7 Mio. Euro)
- | Laufende Instandhaltungen von 0,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 0,3 Mio. Euro)
- | Umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 3,1 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 2,4 Mio. Euro)

**Aufwand für bezogene Leistungen**

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen um 44,9% von 7,1 Mio. Euro auf 10,4 Mio. Euro. Für die Labelfonds gilt, dass die in den Vorperioden getätigten Ankäufe



zu höheren Managementeinnahmen von 8,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 7,8 Mio. Euro; +11,1%) führten, während sich die entsprechenden Kosten auf 8,0 Mio. Euro beliefen (1. Halbjahr 2015: 6,6 Mio. Euro; +19,8%).

### Personalaufwand

Zum 30. Juni 2016 beschäftigte PATRIZIA 815 fest angestellte Mitarbeiter (30. Juni 2015: 800 Mitarbeiter). Damit einher ging folgende Entwicklung der Personalaufwendungen:

#### PERSONALAUFWAND – HALBJAHR

|  | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald | Verände-<br>rung | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald | Verände-<br>rung |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   |                  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    |                  |
| Fixgehälter  | 25.562                             | 23.704                             | 7,8%             | 25.567                              | 23.704                              | 7,9%             |
| Variable Gehälter                                      | 9.811                              | 6.692                              | 46,6%            | 23.432                              | 6.692                               | 250,1%           |
| Vertriebsprovisionen                                   | 1.823                              | 2.833                              | -35,7%           | 1.823                               | 2.833                               | -35,7%           |
| Sozialabgaben  | 5.245                              | 4.743                              | 10,6%            | 5.246                               | 4.743                               | 10,6%            |
| Effekt langfristige<br>variable Vergütung <sup>1</sup> | -977                               | 4.518                              | -                | -977                                | 4.518                               | -                |
| Sonstiges  | 1.158                              | 990                                | 17,0%            | 1.158                               | 990                                 | 17,0%            |
| <b>GESAMT</b>  | <b>42.622</b>                      | <b>43.480</b>                      | <b>-2,0%</b>     | <b>56.249</b>                       | <b>43.480</b>                       | <b>29,4%</b>     |

<sup>1</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses.

Die Personalaufwendungen gingen leicht auf 42,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 43,5 Mio. Euro; -2,0%) zurück. Die Fixgehälter stiegen aufgrund von marktüblichen Gehaltsanpassungen und des Anstiegs der Mitarbeiterzahl in den letzten 12 Monaten von 23,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 7,8% auf 25,6 Mio. Euro. Im Rahmen der europäischen Expansion sind in den vergangenen Monaten Mitarbeiter und Führungskräfte mit einem höheren variablen Gehaltsanteil eingestellt worden. Daraus resultiert der überproportionale Anstieg der variablen Gehälter von 6,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 46,6% auf 9,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016. Die Vertriebsprovisionen gingen aufgrund rückläufiger Verkäufe in der Einzelprivatisierung um 35,7% von 2,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 1,8 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016 zurück. Aufgrund der schwächeren Aktienkursentwicklung hat die langfristige variable Vergütung im Berichtszeitraum zu einem positiven Effekt von 1,0 Mio. Euro geführt, nach einem Aufwand von 4,5 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich von 20,6 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 0,5% auf 20,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016. Die konkrete Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN – HALBJAHR

|                         | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |                  | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |                  |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                         | 01.01. –<br>30.06.2016<br>in TEUR  | 01.01. –<br>30.06.2015<br>in TEUR  | Verände-<br>rung | 01.01. –<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01. –<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Verände-<br>rung |
| Betriebsaufwendungen    | 7.412                              | 6.994                              | 6,0%             | 8.354                               | 6.524                               | 28,1%            |
| Verwaltungsaufwendungen | 5.837                              | 4.944                              | 18,1%            | 6.101                               | 5.062                               | 20,5%            |
| Vertriebsaufwendungen   | 4.445                              | 5.053                              | -12,0%           | 4.469                               | 5.270                               | -15,2%           |
| Übrige Aufwendungen     | 2.956                              | 3.565                              | -17,1%           | 8.795                               | 4.267                               | 106,1%           |
| <b>GESAMT</b>           | <b>20.650</b>                      | <b>20.556</b>                      | <b>0,5%</b>      | <b>27.719</b>                       | <b>21.123</b>                       | <b>31,2%</b>     |

Die **Betriebsaufwendungen** stiegen um 6,0% von 7,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 7,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016. Wesentliche Positionen der Betriebsaufwendungen sind die Miete für Geschäftsräume und entsprechende Nebenkosten (3,4 Mio. Euro; +30,2% gegenüber 2,6 Mio. Euro im Vorjahr). Die IT- und Wartungskosten blieben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil (2,4 Mio. Euro; 1,2% gegenüber 2,3 Mio. Euro im Vorjahr).

Die **Verwaltungsaufwendungen** erhöhten sich um 18,1% auf 5,8 Mio. Euro, nach 4,9 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die transaktionsbedingten Kosten für Due Diligence sowie Rechts- und Beratungsleistungen erhöhten sich aufgrund der gestiegenen Transaktionsfrequenz auf 1,8 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 1,4 Mio. Euro). Nur marginal stiegen die Kosten für Versicherungen und sonstige Beiträge auf 0,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 0,4 Mio. Euro). Transaktionsbedingte Kosten für Due Diligence sowie Rechts- und Beratungsleistungen werden den jeweiligen Investmentvehikeln belastet und als Kostenerstattung unter den sonstigen Umsatzerlösen gezeigt.

**Vertriebsaufwendungen** reduzierten sich um 12,0% von 5,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 4,4 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016 und beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Vertriebsaktivitäten und verkaufsunterstützende Marketingleistungen der PATRIZIA.

Die **übrigen Aufwendungen** reduzierten sich im Berichtszeitraum um 17,1% auf 3,0 Mio. Euro nach 3,6 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die größte Position sind Kosten für Beratungsleistungen für Transaktionen (2,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016, nach 1,7 Mio. Euro im Vorjahr; +20,6%).

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

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich exklusive Harald auf 6,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum, nach 10,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2015. Diese Reduzierung ist größtenteils bedingt durch den Verkauf der SÜDEWO. Das Co-Investment **GBW** generierte im 1. Halbjahr 2016 – wie im Vorjahr – 4,7 Mio. Euro aus als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen sowie einen Beteiligungsertrag auf das investierte Eigenkapital von 1,6 Mio. Euro. Das Einzelhandelsportfolio Seneca (»Sonstige«) steuerte eine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 0,1 Mio. Euro bei. Das Co-Investment **WohnModul I** erzielte einen Ertrag von 3,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016, nach 3,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum, der als Ergebnis aus at-equity bewerteter Beteiligung verbucht wird.

|  | 1. Halbjahr<br>2016              | 1. Halbjahr<br>2015              | Verände-<br>rung | 1. Halbjahr<br>2016              | 1. Halbjahr<br>2015              | Verände-<br>rung |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------|
|  | ohne Harald                      | ohne Harald                      |                  | inkl. Harald                     | inkl. Harald                     |                  |
|  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR |                  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR |                  |
| GBW  | 6.343                            | 6.318                            | 0,4%             | 6.343                            | 6.318                            | 0,4%             |
| davon als Gesellschafter-<br>beitrag erbrachte<br>Leistungen | 4.732                            | 4.707                            | 0,5%             | 4.732                            | 4.707                            | 0,5%             |
| davon Rendite auf das<br>eingesetzte Eigenkapital            | 1.611                            | 1.611                            | –                | 1.611                            | 1.611                            | –                |
| SÜDEWO   | 0                                | 3.645                            | –                | 0                                | 3.645                            | –                |
| Sonstige   | 78                               | 0                                | –                | 496                              | 0                                | –                |
| <b>Erträge aus Beteiligungen</b>                             | <b>6.421</b>                     | <b>9.963</b>                     | <b>-35,6%</b>    | <b>6.839</b>                     | <b>9.963</b>                     | <b>-31,4%</b>    |
| WohnModul I  | 3.253                            | 3.018                            | 7,8%             | 3.253                            | 3.018                            | 7,8%             |
| <b>Ergebnis aus at-equity<br/>bewerteten Beteiligungen</b>   | <b>3.253</b>                     | <b>3.018</b>                     | <b>7,8%</b>      | <b>3.253</b>                     | <b>3.018</b>                     | <b>7,8%</b>      |
| <b>GESAMT</b>  | <b>9.674</b>                     | <b>12.981</b>                    | <b>-25,5%</b>    | <b>10.092</b>                    | <b>12.981</b>                    | <b>-22,3%</b>    |

### Reorganisationsaufwand

PATRIZIA hat die strategische Entscheidung getroffen, sich zukünftig noch stärker auf die Tätigkeit als Investment Manager und damit auf die Expertise zu fokussieren, die ihren Kunden und deren Investments die höchste Wertschöpfung generiert. In diesem Zusammenhang ist geplant, zukünftig das Property Management von einem externen Dienstleister erbringen zu lassen und den Geschäftsbereich an einen strategischen Käufer zu veräußern. Der Verkaufsprozess für das Property Management läuft und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Des Weiteren ist vorgesehen, die europäische Expansion weiter voranzutreiben und die lokale Präsenz im europäischen Ausland für die Kunden auszubauen. Als Teil der stärkeren Fokussierung auf die Tätigkeit als Investment Manager wird sich PATRIZIA auf besonders wertschaffende Aktivitäten wie Asset und Portfolio Management sowie Transaktionen konzentrieren. Das derzeitige Angebotspektrum der Dienstleistungen wird deshalb reduziert, um die Komplexität bei zunehmender Internationalisierung zu reduzieren.

Im Zuge dieser Entscheidung soll die Zahl der Mitarbeiter um etwa 200 in den nächsten 12-18 Monaten zurückgehen. Im 1. Halbjahr 2016 sind dafür 11,3 Mio. Euro Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen und Freistellungen angefallen:

#### REORGANISATIONSAUFWENDUNGEN

| in TEUR                       | 01.01. – 30.06.2016 |
|-------------------------------|---------------------|
| Beratungsleistungen           | 952                 |
| Abfindungszahlungen           | 10.361              |
| <b>REORGANISATIONSAUFWAND</b> | <b>11.313</b>       |

## PERIODENÜBERSCHUSS

Der Periodenüberschuss der PATRIZIA ohne Berücksichtigung des Effekts aus dem Harald-Verkauf belief sich auf 3,7 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 5,1 Mio. Euro; -26,3%).

### HERLEITUNG PERIODENÜBERSCHUSS – HALBJAHR

|   | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |                  | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |                  |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Verände-<br>rung | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Verände-<br>rung |
| <b>EBITDA</b>   | <b>16.720</b>                      | <b>9.931</b>                       | <b>68,4%</b>     | <b>289.958</b>                      | <b>18.679</b>                       | <b>-</b>         |
| Abschreibungen auf Fonds-<br>verwalterverträge, Software<br>und Sachanlagen | -3.293                             | -3.469                             | -5,1%            | -3.293                              | -3.469                              | -5,1%            |
| <b>EBIT</b>   | <b>13.427</b>                      | <b>6.462</b>                       | <b>107,8%</b>    | <b>286.665</b>                      | <b>15.210</b>                       | <b>-</b>         |
| Finanzerträge   | 796                                | 480                                | 65,8%            | 1.155                               | 1.630                               | -29,1%           |
| Finanzaufwendungen  | -4.076                             | -2.876                             | 41,7%            | -6.185                              | -5.185                              | 19,3%            |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>-3.280</b>                      | <b>-2.396</b>                      | <b>36,9%</b>     | <b>-5.030</b>                       | <b>-3.555</b>                       | <b>41,5%</b>     |
| Währungsergebnis  | -4.295                             | 1.316                              | -                | -4.238                              | -7                                  | -                |
| <b>EBT</b>  | <b>5.852</b>                       | <b>5.382</b>                       | <b>8,7%</b>      | <b>277.397</b>                      | <b>11.648</b>                       | <b>-</b>         |
| Ertragsteuern   | -2.110                             | -304                               | 594,1%           | -46.839                             | -1.501                              | -                |
| <b>PERIODENÜBERSCHUSS</b>   | <b>3.742</b>                       | <b>5.078</b>                       | <b>-26,3%</b>    | <b>230.558</b>                      | <b>10.147</b>                       | <b>-</b>         |

### Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen blieben nahezu unverändert und beliefen sich auf 3,3 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 3,5 Mio. Euro; -5,1%). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge mit 1,0 Mio. Euro (unverändert gegenüber dem Vorjahreszeitraum) und Software in Höhe von 1,6 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 1,5 Mio. Euro; +6,7%).

### Finanzergebnis

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich durch das gegenüber dem 1. Halbjahr 2015 gestiegene Finanzierungsvolumen von -2,4 Mio. Euro um 36,9% auf -3,3 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2016. Die Finanzerträge stiegen dabei auf 0,8 Mio. Euro, nach 0,5 Mio. Euro im Vorjahr. Hierin enthalten sind im Wesentlichen Zinserträge auf verspätete Kaufpreiseingänge sowie aus Gesellschafterdarlehen an Co-Investments. Dem standen Finanzaufwendungen in Höhe von 4,1 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 2,9 Mio. Euro; +41,7%) gegenüber, die durch Zinszahlungen für Darlehen der Principal Investments (Manchester) und der PATRIZIA GrundInvest KVG gegenüber dem Vorjahreszeitraum anstiegen.

### Währungsergebnis

Im 1. Halbjahr 2016 belief sich das Währungsergebnis auf -4,3 Mio. Euro (1. Halbjahr 2015: 1,3 Mio. Euro). Das Währungsergebnis beinhaltet realisierte und zahlungswirksame Wechselkurserträge von 0,1 Mio. Euro sowie 4,4 Mio. Euro nicht-realisierte und nicht-zahlungswirksame Währungsverluste aufgrund von in britischem Pfund investierten Eigenkapital oder gewährten Darlehen. Das operative Ergebnis wurde um nicht-realisierte Wechselkurseffekte adjustiert.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

### PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

|   | 30.06.2016<br>in TEUR | 31.12.2015<br>in TEUR | Veränderung    |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Bilanzsumme   | 995.184               | 1.631.831             | -39,0%         |
| Eigenkapital (exkl. Minderheiten)                       | 725.696               | 521.601               | 39,1%          |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                                | <b>72,9%</b>          | <b>32,0%</b>          | <b>40,9 PP</b> |
| + Bankdarlehen  | 22.375                | 821.828               | -97,3%         |
| + Schuldscheindarlehen                                  | 27.000                | 67.000                | -59,7%         |
| - Bankguthaben und<br>Kassenbestand                     | 371.451               | 179.141               | 107,4%         |
| <b>= Nettoliquidität (-)/<br/>Nettoverschuldung (+)</b> | <b>-322.076</b>       | <b>709.687</b>        | <b>-</b>       |
| <b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>              | <b>76,7%</b>          | <b>35,9%</b>          | <b>40,8 PP</b> |

<sup>1</sup> Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. Minderheiten) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Schulden, die vom Kassenbestand gedeckt sind)  
PP = Prozentpunkte

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 1,0 Mrd. Euro nach 1,6 Mrd. Euro zum Jahresende 2015. Der Rückgang ist zum einen auf den Abgang des als Vorräte deklarierten Harald-Portfolios zurückzuführen. Weiter wurde für die PATRIZIA GrundInvest KVG im 2. Quartal 2016 ein Objekt entkonsolidiert, während ein weiteres Wohnportfolio in Den Haag nach erfolgtem Ankauf in die Bilanz aufgenommen wurde. Für dieses Portfolio ist der Vertriebsstart im laufenden Jahr geplant, was zu einer Entkonsolidierung führen wird.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

Im Konzernabschluss wird das Immobilienvermögen der PATRIZIA zum Stichtag mit 289,0 Mio. Euro ausgewiesen (31. Dezember 2015: 1,1 Mrd. Euro; -73,2%):

|   | 30.06.2016<br>in TEUR | 31.12.2015<br>in TEUR | Veränderung   |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Als Finanzinvestition<br>gehaltene Immobilien | 15.210                | 20.802                | -26,9%        |
| Vorräte                                       | 273.820               | 1.057.942             | -74,1%        |
| <b>Principal Investments</b>                  | <b>289.030</b>        | <b>1.078.744</b>      | <b>-73,2%</b> |

Davon entfallen 15,2 Mio. Euro auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. 273,8 Mio. Euro sind den Vorräten zuzurechnen – davon 19,4 Mio. Euro dem Principal Investment Harald. Alle Principal Investments sind zum Verkauf bestimmt und generieren überwiegend bis dahin Miet-einnahmen.

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. JUNI 2016

|  | Assets under<br>Management<br>in Mio. Euro | Investment-<br>kapital<br>in Mio. Euro | Beteiligung<br>in % |
|--|--|--|---------------------|
| <b>Drittgeschäft</b>                                   | <b>10.140</b>                              | <b>-</b>                               | <b>-</b>            |
| <b>Co-Investments</b>                                  | <b>6.787</b>                               | <b>172,1</b>                           |                     |
| <b>Wohnen</b>  | <b>5.307</b>                               | <b>134,9</b>                           |                     |
| GBW GmbH   | 3.562                                      | 53,8                                   | 5,1                 |
| WohnModul I SICAV-FIS                                  | 1.702                                      | 79,7                                   | 10,1                |
| Sonstige   | 43   | 1,4                                    | 10,0                |
| <b>Gewerbe Deutschland</b>                             | <b>446</b>                                 | <b>17,7</b>                            |                     |
| PATRoffice   | 207  | 5,7                                    | 6,3                 |
| Seneca   | 181  | 4,9                                    | 5,1                 |
| sono west  | 58   | 7,1                                    | 30,0                |
| <b>Gewerbe Ausland</b>                                 | <b>1.034</b>                               | <b>19,5</b>                            |                     |
| Avimore Topco (UK)                                     | 530  | 8,0                                    | 10,0                |
| Citruz Holdings LP (UK)                                | 109  | 2,8                                    | 10,0                |
| Plymouth Sound Holdings LP (UK)                        | 61   | 2,8                                    | 10,0                |
| Winnersh Holdings LP (UK)                              | 334  | 5,9                                    | 5,0                 |
| <b>Principal Investments</b>                           | <b>270</b>                                 | <b>280,8</b>                           |                     |
| Harald   | 19   | 23,6                                   | 94,9                |
| Sonstige   | 251  | 257,2                                  | 100                 |
| <b>Operative Gesellschaften</b>                        | <b>-</b>                                   | <b>28,6</b>                            | <b>100</b>          |
| <b>Gebundenes Investmentkapital</b>                    | <b>17.197</b>                              | <b>481,5</b>                           | <b>-</b>            |
| Verfügbares Bankguthaben und<br>Kassenbestand          | -  | 271,2                                  | -                   |
| <b>Gesamtes Investmentkapital</b>                      | <b>17.197</b>                              | <b>752,7</b>                           | <b>-</b>            |
| Davon Fremdkapital<br>(Schuldscheindarlehen)           | -  | 27,0                                   | -                   |
| Davon Eigenkapital PATRIZIA ohne<br>Minderheitsanteile | -  | 725,7                                  | -                   |



## KAPITALSTRUKTUR

Analog zur Reduzierung der Bilanzsumme wurden die Verbindlichkeiten zum Stichtag deutlich abgebaut.

### Schuldscheindarlehen

Eines der beiden im Jahr 2013 begebenen Schuldscheindarlehen wurde im Juni 2016 planmäßig und vollständig getilgt.

### Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern verfügt zum 30. Juni 2016 über kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von 22,4 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 821,8 Mio. Euro). Diese Darlehen sind Gesellschaften der PATRIZIA GrundInvest KVG zuzuordnen und finanzieren Objekte, die in den nächsten 12–18 Monaten als Retail Fonds platziert werden sollen. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus dem nahezu vollständigen Abgang des Harald-Portfolios.

Die Finanzverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

|                                      | 30.06.2016<br>in TEUR | 31.12.2015<br>in TEUR | Veränderung   |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Langfristige Schuldscheindarlehen    | 27.000                | 32.000                | -15,6%        |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen    | 0                     | 35.000                | -             |
| Kurzfristige Bankdarlehen            | 22.375                | 821.828               | -97,3%        |
| <b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>49.375</b>         | <b>888.828</b>        | <b>-94,4%</b> |

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten wird auf den Konzernanhang, Punkt 12, verwiesen.

## LIQUIDITÄT

Zum 30. Juni 2015 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel in Höhe von 371,5 Mio. Euro.

| in TEUR   | 30.06.2016     |
|---|----------------|
| Bankguthaben und Kassenbestand                  | 371.451        |
| - Transaktionsbedingte Steuern Harald           | -54.416        |
| - Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter | -36.666        |
| - Regulatorische Reserve KVGs                   | -9.150         |
| <b>= Verfügbare Liquidität</b>                  | <b>271.219</b> |

Durch den Verkauf des Harald-Portfolios sind Verbindlichkeiten für transaktionsbedingte Steuern in Höhe von 54,4 Mio. Euro sowie Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 36,7 Mio. Euro entstanden, die zum Stichtag noch nicht fällig waren. Darüber hinaus sind Zahlungsmittel in Höhe von 9,2 Mio. Euro enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen. Unmittelbar verfügbar sind für die PATRIZIA liquide Mittel von 271,2 Mio. Euro.

## 2 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 entgegenzuwirken zu können. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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.

Das Ergebnis des Referendums der britischen Bürger zum Austritt aus der EU birgt Potenzial für künftige Chancen und Risiken, etwa bezüglich Angebot und Nachfrage nach britischen Immobilien oder in Bezug auf die Entwicklung des britischen Pfunds. Das Management beobachtet diese Entwicklungen sehr genau, um geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung rechtzeitig ergreifen zu können. Für die relevanten Principal und Co-Investments wird aktuell keine signifikante Veränderung der Risikobewertung festgestellt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2015 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf den Risikobericht auf den Seiten 83ff. im Geschäftsbericht 2015 der PATRIZIA Immobilien AG verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

### 3 PROGNOSEBERICHT

Nach dem erfolgreichen Start in das Jahr 2016 mit einer starken Geschäftsentwicklung bekräftigt der Vorstand der PATRIZIA die Jahresziele. Die Assets under Management sollen im Jahr 2016 netto um 2,0 Mrd. Euro auf 18,6 Mrd. Euro wachsen und das operative Ergebnis wird mindestens 250 Mio. Euro betragen. Zu beachten ist dabei, dass im prognostizierten operativen Ergebnis für den Verkauf des Harald-Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind. Hierzu wird auf Punkt 1.1 verwiesen.

Augsburg, den 9. August 2016



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

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

# Bilanz

ZUM 30. JUNI 2016

## AKTIVA

| in TEUR   | 30.06.2016     | 31.12.2015       |
|---|----------------|------------------|
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>                                  |                |                  |
| Geschäfts- und Firmenwert   | 610            | 610              |
| Fondsverwalterverträge  | 36.414         | 37.417           |
| Software  | 7.823          | 9.225            |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                        | 15.210         | 20.802           |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                | 5.095          | 5.015            |
| Beteiligungen an assoziierten Unternehmen                         | 79.719         | 88.179           |
| Beteiligungen   | 101.948        | 81.406           |
| Ausleihungen  | 5.056          | 5.498            |
| Langfristige Steueransprüche                                      | 78             | 78               |
| Latente Steuern   | 2.826          | 7.013            |
| <b>Summe langfristiges Vermögen</b>                               | <b>254.779</b> | <b>255.243</b>   |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>                                  |                |                  |
| Vorräte   | 273.820        | 1.057.942        |
| Wertpapiere   | 44             | 54               |
| Kurzfristige Steueransprüche                                      | 11.046         | 8.280            |
| Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 84.044         | 131.171          |
| Bankguthaben und Kassenbestand                                    | 371.451        | 179.141          |
| <b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>                               | <b>740.405</b> | <b>1.376.588</b> |
| <b>BILANZSUMME</b>  | <b>995.184</b> | <b>1.631.831</b> |

## PASSIVA

| in TEUR                              | 30.06.2016     | 31.12.2015       |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>               |                |                  |
| Gezeichnetes Kapital                 | 76.324         | 76.324           |
| Kapitalrücklage                      | 191.637        | 191.637          |
| Gewinnrücklagen                      |                |                  |
| Gesetzliche Rücklage                 | 505            | 505              |
| Nicht-kontrollierende Gesellschafter | 37.475         | 18.190           |
| Währungsumrechnungsdifferenz         | -8.047         | -869             |
| Konzernbilanzgewinn                  | 465.277        | 254.004          |
| <b>Summe Eigenkapital</b>            | <b>763.171</b> | <b>539.791</b>   |
| <b>B. Schulden</b>                   |                |                  |
| LANGFRISTIGE SCHULDEN                |                |                  |
| Latente Steuerschulden               | 33.818         | 63.253           |
| Pensionsverpflichtungen              | 687            | 687              |
| Schuldscheindarlehen                 | 27.000         | 32.000           |
| Langfristige Verbindlichkeiten       | 5.696          | 9.262            |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>   | <b>67.201</b>  | <b>105.202</b>   |
| KURZFRISTIGE SCHULDEN                |                |                  |
| Kurzfristige Bankdarlehen            | 22.375         | 821.828          |
| Schuldscheindarlehen                 | 0              | 35.000           |
| Kurzfristige Finanzderivate          | 0              | 3.677            |
| Sonstige Rückstellungen              | 16.305         | 6.740            |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten       | 66.337         | 95.288           |
| Steuerschulden                       | 59.795         | 24.305           |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>   | <b>164.812</b> | <b>986.838</b>   |
| <b>BILANZSUMME</b>                   | <b>995.184</b> | <b>1.631.831</b> |

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. JUNI 2016

| in TEUR   | 2. Quartal 2016        | 2. Quartal 2015        | 1. Halbjahr 2016       | 1. Halbjahr 2015       |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | 01.04. –<br>30.06.2016 | 01.04. –<br>30.06.2015 | 01.01. –<br>30.06.2016 | 01.01. –<br>30.06.2015 |
| Umsatzerlöse  | 90.897                 | 55.525                 | 579.235                | 102.807                |
| Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 568                    | 1.383                  | 901                    | 2.969                  |
| Bestandsveränderungen   | -37.025                | -14.540                | -387.117               | -22.219                |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 3.450                  | 5.945                  | 6.379                  | 7.079                  |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                 | 3.410                  | 5.277                  | 196.930                | 5.277                  |
| <b>Gesamtleistung</b>   | <b>61.300</b>          | <b>53.590</b>          | <b>396.328</b>         | <b>95.913</b>          |
| Materialaufwand   | -5.390                 | -11.474                | -10.828                | -18.467                |
| Aufwand für bezogene Leistungen   | -6.974                 | -2.295                 | -10.353                | -7.145                 |
| Personalaufwand   | -21.886                | -21.952                | -56.249                | -43.480                |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                      | -12.085                | -11.762                | -27.719                | -21.123                |
| Erträge aus Beteiligungen   | 3.667                  | 4.972                  | 6.839                  | 9.963                  |
| Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen                         | 2.459                  | 2.334                  | 3.253                  | 3.018                  |
| <b>EBITDAR</b>  | <b>21.091</b>          | <b>13.413</b>          | <b>301.271</b>         | <b>18.679</b>          |
| Reorganisationsaufwand  | -11.313                | 0                      | -11.313                | 0                      |
| <b>EBITDA</b>   | <b>9.778</b>           | <b>13.413</b>          | <b>289.958</b>         | <b>18.679</b>          |
| Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen     | -1.643                 | -1.869                 | -3.293                 | -3.469                 |
| <b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>                   | <b>8.135</b>           | <b>11.544</b>          | <b>286.665</b>         | <b>15.210</b>          |
| Finanzerträge   | 395                    | 1.355                  | 1.155                  | 1.630                  |
| Finanzaufwendungen  | -1.634                 | -3.703                 | -6.185                 | -5.185                 |
| Währungsergebnis  | -5.542                 | -1.161                 | -4.238                 | -7                     |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                 | <b>1.354</b>           | <b>8.035</b>           | <b>277.397</b>         | <b>11.648</b>          |
| Ertragsteuern   | -2.715                 | -738                   | -46.839                | -1.501                 |
| <b>Periodenüberschuss</b>   | <b>-1.361</b>          | <b>7.297</b>           | <b>230.558</b>         | <b>10.147</b>          |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro                                | -0,02                  | 0,10                   | 2,77                   | 0,11                   |
| <b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>                            |                        |                        |                        |                        |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens                                   | -1.860                 | 5.833                  | 211.273                | 8.683                  |
| Nicht-kontrollierende Gesellschafter                                    | 499                    | 1.464                  | 19.285                 | 1.464                  |
|   | <b>-1.361</b>          | <b>7.297</b>           | <b>230.558</b>         | <b>10.147</b>          |

# Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. JUNI 2016

| in TEUR  | 2. Quartal 2016        | 2. Quartal 2015        | 1. Halbjahr 2016       | 1. Halbjahr 2015       |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | 01.04. –<br>30.06.2016 | 01.04. –<br>30.06.2015 | 01.01. –<br>30.06.2016 | 01.01. –<br>30.06.2015 |
| <b>Periodenüberschuss</b>  | <b>-1.361</b>          | <b>7.297</b>           | <b>230.558</b>         | <b>10.147</b>          |
| Posten des sonstigen Ergebnisses mit<br>Umgliederung in das Periodenergebnis                   |                        |                        |                        |                        |
| Gewinne und Verluste aus der<br>Umrechnung von Abschlüssen<br>ausländischer Geschäftseinheiten | 973                    | 473                    | -7.178                 | 978                    |
| Absicherung von Zahlungsströmen  |                        |                        |                        |                        |
| Während der Berichtsperiode erfasste<br>Beträge  | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| Umgliederung von Beträgen,<br>die erfolgswirksam erfasst wurden                                | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>  | <b>-388</b>            | <b>7.770</b>           | <b>223.380</b>         | <b>11.125</b>          |
| Vom Gesamtergebnis entfallen auf:  |                        |                        |                        |                        |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens  | -887                   | 6.306                  | 204.095                | 9.661                  |
| Nicht-kontrollierende Gesellschafter   | 499                    | 1.464                  | 19.285                 | 1.464                  |
|  | <b>-388</b>            | <b>7.770</b>           | <b>223.380</b>         | <b>11.125</b>          |

# Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. JUNI 2016

| in TEUR  | 01.01. –<br>30.06.2016 | 01.01. –<br>30.06.2015 |
|--|------------------------|------------------------|
| Periodenüberschuss   | 230.558                | 10.147                 |
| Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern  | 46.839                 | 1.501                  |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen   | 6.185                  | 5.185                  |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge  | -1.155                 | -1.630                 |
| Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen  | 3.293                  | 3.469                  |
| Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | -901                   | -2.969                 |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen  | -196.930               | -5.277                 |
| Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte  | 8.760                  | -7.395                 |
| Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind | 373.155                | -10.021                |
| Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind   | -18.075                | 10.491                 |
| Gezahlte Zinsen  | -6.098                 | -3.266                 |
| Erhaltene Zinsen   | 899                    | 241                    |
| Ertragsteuerzahlungen  | -10.430                | -1.714                 |
| <b>Mittelu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>   | <b>436.100</b>         | <b>-1.238</b>          |
| Investitionen in Software und Sachanlagen  | -974                   | -2.680                 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | 6.443                  | 29.133                 |
| Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                       | -61                    | -781                   |
| Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen  | -1.030                 | 0                      |
| Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen   | 0                      | 770                    |
| Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen  | 0                      | -1.309                 |
| Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen   | 5.147                  | 0                      |
| Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen                                  | 6.565                  | 0                      |
| Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                             | -181                   | -60                    |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten                           | 333.695                | 0                      |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten                            | -42.366                | -256.310               |
| <b>Mittelu-/abfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>   | <b>307.238</b>         | <b>-231.237</b>        |
| Darlehensaufnahmen   | 96.675                 | 279.312                |
| Darlehensstilgungen  | -645.761               | -65.721                |
| <b>Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-549.086</b>        | <b>213.591</b>         |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>  | <b>194.252</b>         | <b>-18.884</b>         |
| Finanzmittelfonds 01.01.   | 179.141                | 145.361                |
| Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds   | -1.942                 | 0                      |
| Finanzmittelfonds 30.06.   | 371.451                | 126.477                |



# Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. JUNI 2016

| in TEUR   | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage) | Währungs-umrechnungsdifferenz | Konzernbilanz-gewinn | davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens | davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter | Summe          |
|---|----------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|---|--|----------------|
| <b>Stand 01.01.2015</b>   | <b>69.385</b>        | <b>198.576</b>  | <b>505</b>                          | <b>1.030</b>                  | <b>139.743</b>       | <b>409.239</b>  | <b>809</b>   | <b>410.048</b> |
| Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern                                 |                      |                 |                                     | 978                           |                      | 978   |  | 978            |
| Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter |                      |                 |                                     |                               |                      |   | 101.631  | 101.631        |
| Anteilszerwerbe von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter                                      |                      |                 |                                     |                               | 2.147                |   | -64.558  | -62.411        |
| Abgang von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter   |                      |                 |                                     |                               | 546                  |   | -2.031   | -1.485         |
| Periodenergebnis  |                      |                 |                                     |                               | 8.683                | 8.683   | 1.464  | 10.147         |
| <b>Stand 30.06.2015</b>   | <b>69.385</b>        | <b>198.576</b>  | <b>505</b>                          | <b>2.008</b>                  | <b>151.119</b>       | <b>418.900</b>  | <b>37.315</b>  | <b>458.908</b> |
| <b>Stand 01.01.2016</b>   | <b>76.324</b>        | <b>191.637</b>  | <b>505</b>                          | <b>-869</b>                   | <b>254.004</b>       | <b>518.099</b>  | <b>18.190</b>  | <b>539.791</b> |
| Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern                                 |                      |                 |                                     | -7.178                        |                      | -7.178  |  | -7.178         |
| Periodenergebnis  |                      |                 |                                     |                               | 211.273              | 211.273   | 19.285   | 230.558        |
| <b>STAND 30.06.2016</b>   | <b>76.324</b>        | <b>191.637</b>  | <b>505</b>                          | <b>-8.047</b>                 | <b>465.277</b>       | <b>722.194</b>  | <b>37.475</b>  | <b>763.171</b> |

# Konzernzwischenanhang

ZUM 30. JUNI 2016 (1. HALBJAHR 2016)

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend auch PATRIZIA und Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren in mittlerweile 15 Ländern Europas als Investment Manager auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, das Management, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien über eigene regulierte Investmentplattformen. Als eines der führenden Immobilien-Investmenthäuser in Europa agiert das Unternehmen europaweit gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 17,2 Mrd. Euro, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

## 2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2016 (1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016) 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 Board (IASB) angewendet, 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. Juni 2016 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten sechs Monaten 2016 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2016 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses 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 2015 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 im Geschäftsbericht 2015 entnommen werden.

Der im vorliegenden Konzernzwischenabschluss verwendete Begriff »Harald« bezieht sich auf ein im Vorjahr zugegangenes Principal Investment, das in der Berichtsperiode weitestgehend veräußert wurde.

Der ungeprüfte Zwischenabschluss ist in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen sind in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

### **3 KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss 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 112 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht.

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

**UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN****UNTERNEHMENSERWERBE**

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

Der Erwerb der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG wurde im 1. Quartal als Erwerb von Vermögensgegenständen abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie im Fokus der Transaktion. Der Kaufpreis für die Gesellschaft war auf die einzeln identifizierten Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt worden. Im vorliegenden Konzernabschluss hat die Gesellschaft den Konsolidierungskreis bereits wieder verlassen. Die Entkonsolidierung erfolgte im Zusammenhang mit der erfolgreichen Ausplatzerung der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (siehe auch Unternehmensveräußerungen).

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

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

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

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

### UNTERNEHMENSVERKÄUFE

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

- | Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH
- | Draaipunt Holding B.V.
- | Promontoria Holding V B.V.
- | Promontoria Holding X B.V.

Aus der Veräußerung entstand ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 193.239 TEUR. Dieser Ertrag errechnet sich wie folgt:

| in TEUR  | 30.06.2016     |
|--|----------------|
| Erhaltene Kaufpreiszahlung                                 | 399.968        |
| Im Konzern verbliebene Anteile zum Fair Value              | 21.495         |
| Abgegangenes Nettovermögen                                 | -228.224       |
| <b>ERTRAG AUS ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN</b> | <b>193.239</b> |

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

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

Hieraus entstand ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 104 TEUR.

Im Rahmen der Ausplatzierung von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, einem Sondervermögen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und dem damit einhergehenden Verlust der Beherrschung über die Gesellschaft entstand ein Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 177 TEUR.

Im Rahmen der Ausplatzierung von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, einem Sondervermögen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und dem damit einhergehenden Verlust der Beherrschung über die Gesellschaft entstand ein Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 3.410 TEUR. In der Konsequenz hat die PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG ebenfalls den Konzern verlassen, da es sich hier um eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt.

#### **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 oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten 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 2015 des Geschäftsberichts 2015 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 des PATRIZIA WohnModul I 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 immobilienpezifischen 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 3.253 TEUR (30. Juni 2015: 3.018 TEUR).

In der Berichtsperiode erfolgte eine Ausschüttung der WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 5.148 TEUR. Die Ausschüttung wurde erfolgsneutral gegen die Beteiligung aus assoziierten Unternehmen erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Kapitalrückführung in Höhe von 6.565 TEUR.

## **6 BETEILIGUNGEN**

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2015: 6,25%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2015: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2015: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5,0% (31. Dezember 2015: 5,0%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2015: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2015: 5,1%)
- | Avimore Topco 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH 4,84% (31. Dezember 2015: 94,9%)
- | Draaipunt Holding B.V. 5,1% (31. Dezember 2015: 100%)
- | Promontoria Holding V B.V. 5,1% (31. Dezember 2015: 100%)
- | Promontoria Holding X B.V. 5,1% (31. Dezember 2015: 100%)

Im Rahmen der unter Punkt 3 »Unternehmensverkäufe« beschriebenen Veräußerungen der Gesellschaften Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH, Draaipunt Holding B.V., Promontoria Holding V B.V., und Promontoria Holding X B.V. wurden jeweils 94,9% veräußert, sodass die hieraus beim Konzern verbleibenden Anteile mit 21.495 TEUR unter den Beteiligungen ausgewiesen werden.

## **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 Ankaufentscheidung 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.

## **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.

## **9 EIGENKAPITAL**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 76.323.533 EUR (31. Dezember 2015: 76.323.533 EUR) und ist in 76.323.533 (31. Dezember 2015: 76.323.533) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## **10 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER**

Zum 30. Juni 2016 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 37.475 TEUR (31. Dezember 2015: 18.190 TEUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 499 TEUR zugewiesen.



## 11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Im Rahmen der Umsetzung eines Reorganisationsprojektes wurden notwendige Reorganisationsrückstellungen im Abschluss berücksichtigt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Personalrückstellungen für die Zeit der Freistellung und für Abfindungen.

## 12 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

| in TEUR<br>30.06.2016                | 2016     | 2017     | 2018          | 2019 –<br>2025 | 2026          | Gesamt        |
|--------------------------------------|----------|----------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| Bankdarlehen                         | 0        | 0        | 12.000        | 0              | 0             | 12.000        |
| Hypothekendarlehen                   | 0        | 0        | 0             | 0              | 10.375        | 10.375        |
| Schuldscheindarlehen                 | 0        | 0        | 27.000        | 0              | 0             | 27.000        |
| <b>SUMME FINANZVERBINDLICHKEITEN</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>39.000</b> | <b>0</b>       | <b>10.375</b> | <b>49.375</b> |

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

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Die Darlehen valutieren ausschließlich auf Euro. Die im Konzern befindlichen Hypotheken- und Bankdarlehen in Höhe von 22.375 TEUR stehen im Zusammenhang mit einem Investment der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Fälligkeiten werden entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge dargestellt.

Zum Bilanzstichtag wird im Konzernabschluss ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 27.000 TEUR ausgewiesen. Entsprechend der Fälligkeit (30. Juni 2018) erfolgt der Ausweis unter langfristigen Schulden.

### 13 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.696 TEUR (31. Dezember 2015: 9.262 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.2 im Geschäftsbericht 2015 näher beschrieben ist.

### 14 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

|   | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |              | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |               |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Veränderung  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Veränderung   |
| Verkaufserlöse aus<br>Principal Investments | 25.712                             | 36.430                             | -29,4%       | 487.634                             | 36.430                              | -             |
| Mieterlöse                                  | 6.932                              | 3.851                              | 80,0%        | 13.274                              | 10.105                              | 31,4%         |
| Erlöse aus<br>Management Services           | 73.138                             | 54.505                             | 34,2%        | 73.138                              | 54.505                              | 34,2%         |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten                | 2.534                              | 1.186                              | 113,7%       | 2.792                               | 1.053                               | 165,1%        |
| Sonstiges                                   | 2.396                              | 580                                | 313,1%       | 2.397                               | 714                                 | 235,7%        |
| <b>KONZERNUMSATZ</b>                        | <b>110.712</b>                     | <b>96.552</b>                      | <b>14,7%</b> | <b>579.235</b>                      | <b>102.807</b>                      | <b>463,4%</b> |

In den Erlösen aus Management Services sind Provisionserlöse aus An- und Verkauf, Erlöse aus Asset- und Fondsmanagement sowie Verwalterhonorare enthalten.

### 15. ERTRAG AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

In der Berichtsperiode werden Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen in Höhe von 196.930 TEUR (30. Juni 2015: 5.277 TEUR) ausgewiesen. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Unternehmensverkäufe, Punkt 3.

## 16 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

|  | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |               | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |              |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
|  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Veränderung   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Veränderung  |
| Erträge aus entfallenen<br>Verpflichtungen   | 1.948                              | 3.008                              | -35,2%        | 1.948                               | 3.008                               | -35,2%       |
| Erträge aus Sachbezügen  | 475                                | 474                                | 0,2%          | 475                                 | 474                                 | 0,2%         |
| Erträge aus der Herabsetzung<br>der pauschalisierten Einzel-<br>wertberichtigung                       | 81                                 | 16                                 | 406,3%        | 81                                  | 16                                  | 406,3%       |
| Erträge aus Erstattung von<br>Rechtsanwaltsgebühren,<br>Gerichtskosten und<br>Schadensersatzleistungen | 192                                | 464                                | -58,6%        | 192                                 | 464                                 | -58,6%       |
| Versicherungsentschädigungen   | 26                                 | 84                                 | -69,0%        | 26                                  | 84                                  | -69,0%       |
| Übrige   | 305                                | 2.665                              | -88,6%        | 3.657                               | 3.033                               | 20,6%        |
| <b>GESAMT</b>  | <b>3.027</b>                       | <b>6.711</b>                       | <b>-54,9%</b> | <b>6.379</b>                        | <b>7.079</b>                        | <b>-9,9%</b> |

## 17 MATERIALAUFWAND

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

|                             | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |               | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |               |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                             | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Veränderung   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Veränderung   |
| Renovierungs- und Baukosten | 3.116                              | 13.130                             | -76,3%        | 3.603                               | 14.141                              | -74,5%        |
| Instandhaltungskosten       | 537                                | 329                                | 63,2%         | 537                                 | 329                                 | 63,2%         |
| Nebenkosten                 | 3.088                              | 2.423                              | 27,4%         | 6.688                               | 3.997                               | 67,3%         |
| <b>GESAMT</b>               | <b>6.741</b>                       | <b>15.882</b>                      | <b>-57,6%</b> | <b>10.828</b>                       | <b>18.467</b>                       | <b>-41,4%</b> |

## 18 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                         | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald | Veränderung | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald | Veränderung  |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
|                         | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   |             | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    |              |
| Betriebsaufwendungen    | 7.412                              | 6.994                              | 6,0%        | 8.354                               | 6.524                               | 28,1%        |
| Verwaltungsaufwendungen | 5.837                              | 4.944                              | 18,1%       | 6.101                               | 5.062                               | 20,5%        |
| Vertriebsaufwendungen   | 4.445                              | 5.053                              | -12,0%      | 4.469                               | 5.270                               | -15,2%       |
| Übrige Aufwendungen     | 2.956                              | 3.565                              | -17,1%      | 8.795                               | 4.267                               | 106,1%       |
| <b>GESAMT</b>           | <b>20.650</b>                      | <b>20.556</b>                      | <b>0,5%</b> | <b>27.719</b>                       | <b>21.123</b>                       | <b>31,2%</b> |

## 19 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge im Berichtszeitraum in Höhe von 6.839 TEUR (30. Juni 2015: 9.963 TEUR) stammen aus dem Co-Investment GBW, aus Harald und aus Seneca (Vorjahr: GBW und SÜDEWO) und setzen sich wie folgt zusammen:

|   | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald | Veränderung   | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald | Veränderung   |
|---|------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   |               | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    |               |
| Als Gesellschafterbeitrag<br>erbrachte Leistungen | 4.732                              | 8.352                              | -43,3%        | 4.732                               | 8.352                               | -43,3%        |
| Erfolgsabhängige<br>Gesellschaftervergütung       | 0                                  | 0                                  | -             | 0                                   | 0                                   | -             |
| Rendite auf das<br>eingesetzte Eigenkapital       | 1.689                              | 1.611                              | 4,8%          | 2.107                               | 1.611                               | 30,8%         |
| <b>GESAMT</b>                                     | <b>6.421</b>                       | <b>9.963</b>                       | <b>-35,6%</b> | <b>6.839</b>                        | <b>9.963</b>                        | <b>-31,4%</b> |

## 20 REORGANISATIONSAUFWAND

In dieser Position werden der Aufwand aus der Bildung der Reorganisationsrückstellungen (siehe Punkt 11) und der laufenden Beratung ausgewiesen.

## 21 FINANZERGEBNIS

|  | 1. Halbjahr<br>2016<br>ohne Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>ohne Harald |              | 1. Halbjahr<br>2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr<br>2015<br>inkl. Harald |               |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
|  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR   | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR   | Veränderung  | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR    | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR    | Veränderung   |
| Zinsen auf Bankeinlagen                            | -70                                | 55                                 | -            | -44                                 | 55                                  | -             |
| Übrige Zinsen                                      | 866                                | 425                                | 103,8%       | 1.199                               | 1.575                               | -23,9%        |
| <b>Finanzerträge</b>                               | <b>796</b>                         | <b>480</b>                         | <b>65,8%</b> | <b>1.155</b>                        | <b>1.630</b>                        | <b>-29,1%</b> |
| Zinsen auf Kontokorrent-<br>kredite und Darlehen   | -1.611                             | -830                               | 94,1%        | -5.566                              | -1.413                              | 293,9%        |
| Übrige Finanzaufwendungen                          | -2.465                             | -2.046                             | 20,5%        | -619                                | -3.772                              | -83,6%        |
| <b>Finanzaufwendungen</b>                          | <b>-4.076</b>                      | <b>-2.876</b>                      | <b>41,7%</b> | <b>-6.185</b>                       | <b>-5.185</b>                       | <b>19,3%</b>  |
| <b>FINANZERGEBNIS</b>                              | <b>-3.280</b>                      | <b>-2.396</b>                      | <b>36,9%</b> | <b>-5.030</b>                       | <b>-3.555</b>                       | <b>41,5%</b>  |
| Um Bewertungseffekte<br>bereinigtes Finanzergebnis | -3.280                             | -2.396                             | 36,9%        | -5.030                              | -3.555                              | 41,5%         |

## 22 WÄHRUNGSERGEBNIS

Im 1. Halbjahr 2016 wurden Währungsdifferenzen in Höhe von -4.238 TEUR (30. Juni 2015: -7 TEUR) in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Davon sind 672 TEUR (30. Juni 2015: 543 TEUR) realisierte Währungskursgewinne.

## 23 ERGEBNIS JE AKTIE

|   | 1. Halbjahr 2016<br>ohne Harald  | 1. Halbjahr 2015<br>ohne Harald  | 1. Halbjahr 2016<br>inkl. Harald | 1. Halbjahr 2015<br>inkl. Harald |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|   | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR | 01.01.–<br>30.06.2016<br>in TEUR | 01.01.–<br>30.06.2015<br>in TEUR |
| Anteil Konzernaktionäre<br>am Ergebnis      | 3.742                            | 5.078                            | 211.273                          | 8.683                            |
| Anzahl ausgegebener Aktien                  | 76.323.533                       | 69.385.030                       | 76.323.533                       | 69.385.030                       |
| Gewichtete Aktienanzahl                     | 76.323.533                       | 76.323.533                       | 76.323.533                       | 76.323.533                       |
| <b>ERGEBNIS JE AKTIE<br/>(UNVERWÄSSERT)</b> | <b>0,05</b>                      | <b>0,07</b>                      | <b>2,77</b>                      | <b>0,11</b>                      |

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienanzahl für das Vorjahresvergleichs-  
quartal (69.385.030) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete  
Aktienanzahl des Jahres 2015 derjenigen des Jahres 2016 entspricht.

## 24 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 in Deutschland und Ausland abgegrenzt. Die Länderzuordnung erfolgt nach dem Standort des zu betreuenden Immobilienvermögens. Aufgrund der noch geringen Umsatz- und Ergebnisbeiträge, die die einzelnen Landesgesellschaften liefern, werden die Auslandsgesellschaften 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.

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

Das **Segment Investments** bündelt die Principal Investments und die Beteiligungen.

Das **Segment Management Services** umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Sales), die Verwaltung von Immobilien (Property Management), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzerneigenen Kapitalanlagegesellschaften werden – auch auf individuellen Kundenwunsch hin – Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Provisionserlöse, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für das Asset Management des Co-Investments GBW gewährt werden.

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets 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 EBT (operatives Ergebnis) bezeichnet werden.

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

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

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

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Investments, das ganz überwiegend Deutschland zuzuordnen ist, 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.

## 1. HALBJAHR 2016 (1. JANUAR – 30. JUNI 2016)

| in TEUR  | Investments    | Management Services | Corporate      | Konsolidierung | Konzern        |
|--|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Deutschland</b>   |                |                     |                |                |                |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments   | 476.472        | 0                   | 0              | 0              | 476.472        |
| Mieterlöse   | 10.813         | 0                   | 0              | -40            | 10.773         |
| Erlöse aus Management Services   | 0              | 79.440              | 0              | -18.310        | 61.130         |
| Sonstiges  | 1.480          | 251                 | 0              | -18            | 1.713          |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>488.765</b> | <b>79.691</b>       | <b>0</b>       | <b>-18.368</b> | <b>550.088</b> |
| <b>Ausland<sup>1</sup></b>   |                |                     |                |                |                |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments   | 11.162         | 0                   | 0              | 0              | 11.162         |
| Mieterlöse   | 2.500          | 0                   | 0              | 0              | 2.500          |
| Erlöse aus Management Services   | 0              | 19.243              | 0              | -1.078         | 18.165         |
| Sonstiges  | 3.452          | 55                  | 0              | 0              | 3.507          |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>17.114</b>  | <b>19.298</b>       | <b>0</b>       | <b>-1.078</b>  | <b>35.334</b>  |
| <b>Corporate</b>   |                |                     |                |                |                |
| Umsatzerlöse   | 0              | 0                   | 11.703         | 0              | 11.703         |
| <b>Konsolidierung</b>  |                |                     |                |                |                |
| Umsatzerlöse   | 0              | -6.485              | 0              | -11.405        | -17.890        |
| <b>Konzern</b>   |                |                     |                |                |                |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments   | 487.634        | 0                   | 0              | 0              | 487.634        |
| Mieterlöse   | 13.313         | 0                   | 0              | -40            | 13.273         |
| Erlöse aus Management Services   | 0              | 92.226              | 11.585         | -30.673        | 73.138         |
| Sonstiges  | 4.932          | 278                 | 118            | -138           | 5.190          |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>505.879</b> | <b>92.504</b>       | <b>11.703</b>  | <b>-30.851</b> | <b>579.235</b> |
| <b>Details</b>   |                |                     |                |                |                |
| <b>Gesamtleistung</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 306.702        | 84.750              | 0              | -18.368        | 373.084        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 10.057         | 19.704              | 0              | -1.090         | 28.671         |
| Corporate  | 0              | 0                   | 12.567         | 0              | 12.567         |
| Konsolidierung   | 0              | -6.485              | 0              | -11.509        | -17.994        |
| <b>Konzern</b>   | <b>316.759</b> | <b>97.969</b>       | <b>12.567</b>  | <b>-30.967</b> | <b>396.328</b> |
| <b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>                           |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | -9.500         | -13.006             | 0              | 253            | -22.253        |
| Ausland <sup>1</sup>   | -1.573         | -5.443              | 0              | 0              | -7.016         |
| Corporate  | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| Konsolidierung   | 0              | 6.427               | 0              | 1.661          | 8.088          |
| <b>Konzern</b>   | <b>-11.073</b> | <b>-12.022</b>      | <b>0</b>       | <b>1.914</b>   | <b>-21.181</b> |
| <b>Personalaufwand</b>   |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 0              | -35.357             | 0              | 0              | -35.357        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 0              | -9.405              | 0              | 0              | -9.405         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -11.487        | 0              | -11.487        |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>0</b>       | <b>-44.762</b>      | <b>-11.487</b> | <b>0</b>       | <b>-56.249</b> |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | -27.941        | -16.570             | 0              | 18.272         | -26.239        |
| Ausland <sup>1</sup>   | -1.543         | -3.400              | 0              | 1.090          | -3.853         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -7.460         | 0              | -7.460         |
| Konsolidierung   | 0              | 59                  | 0              | 9.774          | 9.833          |
| <b>Konzern</b>   | <b>-29.484</b> | <b>-19.911</b>      | <b>-7.460</b>  | <b>29.136</b>  | <b>-27.719</b> |
| <b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b> |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 1.537          | 4.733               | 0              | 0              | 6.270          |
| Ausland <sup>1</sup>   | 3.822          | 0                   | 0              | 0              | 3.822          |
| Corporate  | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>5.359</b>   | <b>4.733</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>10.092</b>  |

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



## FORTSETZUNG

| in TEUR  | Investments    | Management Services | Corporate      | Konsolidierung | Konzern        |
|--|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Reorganisationsaufwand</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 0              | -10.072             | 0              | 0              | -10.072        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| Corporate  | 0              | 0                   | -1.241         | 0              | -1.241         |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>0</b>       | <b>-10.072</b>      | <b>-1.241</b>  | <b>0</b>       | <b>-11.313</b> |
| <b>Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen</b> |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | -4             | -1.002              | 0              | 0              | -1.006         |
| Ausland <sup>1</sup>   | 0              | -73                 | 0              | 0              | -73            |
| Corporate  | 0              | 0                   | -2.214         | 0              | -2.214         |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>-4</b>      | <b>-1.075</b>       | <b>-2.214</b>  | <b>0</b>       | <b>-3.293</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | -529           | -544                | 0              | 0              | -1.073         |
| Ausland <sup>1</sup>   | -68            | 128                 | 0              | 0              | 60             |
| Corporate  | 0              | 0                   | -4.017         | 0              | -4.017         |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>-597</b>    | <b>-416</b>         | <b>-4.017</b>  | <b>0</b>       | <b>-5.030</b>  |
| <b>Währungsergebnis</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 57             | -71                 | 0              | 0              | -14            |
| Ausland <sup>1</sup>   | -1.977         | 78                  | 0              | 0              | -1.899         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -2.325         | 0              | -2.325         |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>-1.920</b>  | <b>7</b>            | <b>-2.325</b>  | <b>0</b>       | <b>-4.238</b>  |
| <b>EBT (IFRS)</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 270.322        | 12.861              | 0              | 157            | 283.340        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 8.718          | 1.589               | 0              | 0              | 10.307         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -16.177        | 0              | -16.177        |
| Konsolidierung   | 0              | 1                   | 0              | -74            | -73            |
| <b>Konzern</b>   | <b>279.040</b> | <b>14.451</b>       | <b>-16.177</b> | <b>83</b>      | <b>277.397</b> |
| <b>Adjustments</b>   |                |                     |                |                |                |
| <b>Deutschland</b>   | <b>1.659</b>   | <b>11.200</b>       | <b>1.241</b>   | <b>0</b>       | <b>14.100</b>  |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile                           | -475           | -11.200             | -1.241         | 0              | -12.916        |
| Abschreibung Fondsverträge   | 0              | -984                | 0              | 0              | -984           |
| Reorganisationsaufwand   | 0              | -10.072             | -1.241         | 0              | -11.313        |
| nicht-realisierte Währungsänderungen                                       | -475           | -144                | 0              | 0              | -619           |
| Realisierter Fair Value  | 1.184          | 0                   | 0              | 0              | 1.184          |
| <b>Ausland<sup>1</sup></b>   | <b>1.982</b>   | <b>-14</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>1.967</b>   |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile                           | -1.982         | 14                  | 0              | 0              | -1.967         |
| Abschreibung Fondsverträge   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| nicht-realisierte Währungsänderungen                                       | -1.982         | 14                  | 0              | 0              | -1.967         |
| <b>Corporate</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>            | <b>2.324</b>   | <b>0</b>       | <b>2.324</b>   |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile                           | 0              | 0                   | -2.324         | 0              | -2.324         |
| nicht-realisierte Währungsänderungen                                       | 0              | 0                   | -2.324         | 0              | -2.324         |
| <b>Konzern</b>   | <b>3.640</b>   | <b>11.186</b>       | <b>3.565</b>   | <b>0</b>       | <b>18.391</b>  |
| <b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)<sup>2</sup></b>                   |                |                     |                |                |                |
| Deutschland <sup>3</sup>   | 271.981        | 24.061              | 1.241          | 157            | 297.440        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 10.700         | 1.575               | 0              | 0              | 12.274         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -13.853        | 0              | -13.853        |
| Konsolidierung   | 0              | 1                   | 0              | -74            | -73            |
| <b>Konzern</b>   | <b>282.680</b> | <b>25.637</b>       | <b>-12.612</b> | <b>83</b>      | <b>295.788</b> |

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien<sup>2</sup> 231,8 Mio. Euro ohne Steuern und Minderheitsanteile, die auf Harald entfallen<sup>3</sup> 208,0 Mio. Euro ohne auf Harald entfallene Steuern von 44,7 Mio. Euro und Minderheitsanteile von 19,3 Mio. Euro

## 1. HALBJAHR 2015 (1. JANUAR – 30. JUNI 2015)

| in TEUR  | Investments    | Management Services | Corporate      | Konsolidierung | Konzern        |
|--|----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Deutschland</b>   |                |                     |                |                |                |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments   | 36.430         | 0                   | 0              | 0              | 36.430         |
| Mieterlöse   | 8.352          | 0                   | 0              | -93            | 8.259          |
| Erlöse aus Management Services   | 0              | 47.027              | 0              | -2.552         | 44.476         |
| Sonstiges  | 3.088          | 741                 | 0              | -9             | 3.820          |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>47.869</b>  | <b>47.768</b>       | <b>0</b>       | <b>-2.653</b>  | <b>92.984</b>  |
| <b>Ausland<sup>1</sup></b>   |                |                     |                |                |                |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| Mieterlöse   | 394            | 0                   | 0              | 0              | 394            |
| Erlöse aus Management Services   | 0              | 18.481              | 0              | 0              | 18.481         |
| Sonstiges  | 0              | 142                 | 0              | 0              | 142            |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>394</b>     | <b>18.623</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>19.017</b>  |
| <b>Corporate</b>   |                |                     |                |                |                |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>            | <b>11.422</b>  | <b>0</b>       | <b>11.422</b>  |
| <b>Konsolidierung</b>  |                |                     |                |                |                |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>0</b>       | <b>-9.267</b>       | <b>0</b>       | <b>-11.349</b> | <b>-20.616</b> |
| <b>Konzern</b>   |                |                     |                |                |                |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments   | 36.430         | 0                   | 0              | 0              | 36.430         |
| Mieterlöse   | 8.746          | 0                   | 1              | -93            | 8.654          |
| Erlöse aus Management Services   | 0              | 56.242              | 10.940         | -13.378        | 53.803         |
| Sonstiges  | 3.088          | 882                 | 482            | -531           | 3.921          |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>48.263</b>  | <b>57.123</b>       | <b>11.422</b>  | <b>-14.002</b> | <b>102.808</b> |
| <b>Details</b>   |                |                     |                |                |                |
| <b>Gesamtleistung</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 31.584         | 48.873              | 0              | -2.653         | 77.803         |
| Ausland <sup>1</sup>   | 5.675          | 20.896              | 0              | -8             | 26.563         |
| Corporate  | 0              | 0                   | 12.311         | 0              | 12.311         |
| Konsolidierung   | 0              | -9.267              | 0              | -11.496        | -20.764        |
| <b>Konzern</b>   | <b>37.258</b>  | <b>60.501</b>       | <b>12.311</b>  | <b>-14.157</b> | <b>95.913</b>  |
| <b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>                           |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | -18.644        | -8.562              | 0              | 184            | -27.022        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 0              | -9.066              | 0              | 0              | -9.066         |
| Corporate  | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| Konsolidierung   | 0              | 9.215               | 0              | 1.261          | 10.476         |
| <b>Konzern</b>   | <b>-18.644</b> | <b>-8.413</b>       | <b>0</b>       | <b>1.445</b>   | <b>-25.612</b> |
| <b>Personalaufwand</b>   |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 0              | -23.723             | 0              | 0              | -23.723        |
| Ausland <sup>1</sup>   | 0              | -6.403              | 0              | 0              | -6.403         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -13.354        | 0              | -13.354        |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| <b>Konzern</b>   | <b>0</b>       | <b>-30.126</b>      | <b>-13.354</b> | <b>0</b>       | <b>-43.480</b> |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>  |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | -5.313         | -18.077             | 0              | 2.837          | -20.553        |
| Ausland <sup>1</sup>   | -145           | -2.588              | 0              | 8              | -2.726         |
| Corporate  | 0              | 0                   | -8.144         | 0              | -8.144         |
| Konsolidierung   | -50            | 53                  | 0              | 10.297         | 10.300         |
| <b>Konzern</b>   | <b>-5.508</b>  | <b>-20.612</b>      | <b>-8.144</b>  | <b>13.141</b>  | <b>-21.123</b> |
| <b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b> |                |                     |                |                |                |
| Deutschland  | 3.708          | 8.331               | 0              | 0              | 12.039         |
| Ausland <sup>1</sup>   | 1.010          | 0                   | 0              | 0              | 1.010          |
| Corporate  | 0              | 0                   | 0              | 0              | 0              |
| Konsolidierung   | 0              | 0                   | 0              | -68            | -68            |
| <b>Konzern</b>   | <b>4.718</b>   | <b>8.331</b>        | <b>0</b>       | <b>-68</b>     | <b>12.981</b>  |

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

## FORTSETZUNG

| in TEUR   | Investments   | Management Services | Corporate      | Konsolidierung | Konzern       |
|---|---------------|---------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Abschreibungen auf Verwalterverträge und Sachanlagen</b> |               |                     |                |                |               |
| Deutschland   | -12           | -1.012              | 0              | 0              | -1.024        |
| Ausland <sup>1</sup>  | 0             | -48                 | 0              | 0              | -48           |
| Corporate   | 0             | 0                   | -2.397         | 0              | -2.396        |
| Konsolidierung  | 0             | 0                   | 0              | 0              | 0             |
| <b>Konzern</b>  | <b>-12</b>    | <b>-1.061</b>       | <b>-2.397</b>  | <b>0</b>       | <b>-3.469</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>                                       |               |                     |                |                |               |
| Deutschland   | -6.754        | -734                | 0              | 0              | -7.488        |
| Ausland <sup>1</sup>  | 2.470         | -89                 | 0              | 0              | 2.381         |
| Corporate   | 0             | 0                   | 1.552          | 0              | 1.552         |
| Konsolidierung  | 0             | 0                   | 0              | 0              | 0             |
| <b>Konzern</b>  | <b>-4.284</b> | <b>-823</b>         | <b>1.552</b>   | <b>0</b>       | <b>-3.555</b> |
| <b>Währungsergebnis</b>                                     |               |                     |                |                |               |
| Deutschland   | -1.064        | 92                  | 0              | 0              | -972          |
| Ausland <sup>1</sup>  | -769          | 120                 | 0              | 0              | -649          |
| Corporate   | 0             | 0                   | 1.614          | 0              | 1.614         |
| Konsolidierung  | 0             | 0                   | 0              | 0              | 0             |
| <b>Konzern</b>  | <b>-1.833</b> | <b>212</b>          | <b>1.614</b>   | <b>0</b>       | <b>-7</b>     |
| <b>EBT (IFRS)</b>   |               |                     |                |                |               |
| Deutschland   | 3.504         | 5.189               | 0              | 367            | 9.060         |
| Ausland <sup>1</sup>  | 8.241         | 2.821               | 0              | 0              | 11.062        |
| Corporate   | 0             | 0                   | -8.418         | 0              | -8.418        |
| Konsolidierung  | -50           | 0                   | 0              | -6             | -56           |
| <b>Konzern</b>  | <b>11.696</b> | <b>8.010</b>        | <b>-8.418</b>  | <b>361</b>     | <b>11.648</b> |
| <b>Adjustments</b>  |               |                     |                |                |               |
| <b>Deutschland</b>  | <b>6.022</b>  | <b>899</b>          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>6.921</b>  |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile            |               |                     |                |                |               |
| Marktbewertungserträge Derivate                             | 801           | 0                   | 0              | 0              | 801           |
| Marktbewertungsaufwendungen Derivate                        | -15           | 0                   | 0              | 0              | -15           |
| Abschreibung Fondsverträge                                  | 0             | -984                | 0              | 0              | -984          |
| Reorganisationsaufwand                                      | 0             | 0                   | 0              | 0              | 0             |
| nicht-realisierte Währungsänderungen                        | -1.843        | 86                  | 0              | 0              | -1.758        |
| Realisierter Fair Value                                     | 4.965         | 0                   | 0              | 0              | 4.965         |
| <b>Ausland<sup>1</sup></b>                                  | <b>1.685</b>  | <b>21</b>           | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>1.706</b>  |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile            |               |                     |                |                |               |
| Abschreibung Fondsverträge                                  | 0             | 0                   | 0              | 0              | 0             |
| nicht-realisierte Währungsänderungen                        | -1.685        | -21                 | 0              | 0              | -1.706        |
| <b>Corporate</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>            | <b>-1.875</b>  | <b>0</b>       | <b>-1.875</b> |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile            |               |                     |                |                |               |
| nicht-realisierte Währungsänderungen                        | 0             | 0                   | 1.875          | 0              | 1.875         |
| <b>Konzern</b>  | <b>7.708</b>  | <b>919</b>          | <b>-1.875</b>  | <b>0</b>       | <b>6.752</b>  |
| <b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>                |               |                     |                |                |               |
| Deutschland   | 9.527         | 6.087               | 0              | 367            | 15.981        |
| Ausland <sup>1</sup>  | 9.926         | 2.842               | 0              | 0              | 12.768        |
| Corporate   | 0             | 0                   | -10.293        | 0              | -10.292       |
| Konsolidierung  | -50           | 0                   | 0              | -6             | -56           |
| <b>Konzern</b>  | <b>19.403</b> | <b>8.929</b>        | <b>-10.293</b> | <b>361</b>     | <b>18.400</b> |

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

## **25 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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 Geschäftsbericht 2015 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

## **26 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



**Klaus Schmitt**  
COO

# Finanzkalender und Kontakte

## FINANZKALENDER 2016

---

8. November 2016

Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2016  
mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

---

### **PATRIZIA Immobilien AG**

#### **PATRIZIA Bürohaus**

Fuggenstraße 26  
86150 Augsburg  
T +49 821 50910-000  
F +49 821 50910-999  
immobilien@patrizia.ag  
www.patrizia.ag

#### **Investor Relations**

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

Verena Schopp de Alvarenga  
T +49 821 50910-351  
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 9. August 2016 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

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

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggenstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

[immobilien@patrizia.ag](mailto:immobilien@patrizia.ag)

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