



ASSET

Hotel

PATRIZIA hat sechs neu entstehende Hotels erworben.

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



KENNZAHLEN

FLÄCHE:
18.000 qm

ZIMMER:
600

MIETDAUER:
20 Jahre

KONZERNANHANG

IFRS – KONZERNANHANG

88

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

ANLAGE ZUM KONZERNANHANG

153

- 153 Aufstellung des Anteilsbesitzes

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

158

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

159

WEITERE INFORMATIONEN

165

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

IFRS – Konzernanhang

zum 31. Dezember 2017

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend auch PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren in mittlerweile mehr als 15 Ländern Europas als Investment-Manager auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, das Management, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien über eigene regulierte Investmentplattformen sowie nicht-regulierte Investmentstrukturen. Als globaler Anbieter von Immobilien-Investments in Europa agiert das Unternehmen europaweit gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger. Zum Bilanzstichtag betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 21,9 Mrd. EUR, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

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

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

37

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

Die zum 1. Januar 2017 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

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

38

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

¹ gegebenenfalls angepasst durch EU-Endorsement

IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 15 UMSATZERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

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

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Art, Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge, IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme, IFRIC 15 Verträge über die Errichtung von Immobilien, IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden und SIC – 31 Umsatzerlöse – Tausch von Werbedienstleistungen. IFRS 15 ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden, wobei eine frühzeitige Anwendung zulässig ist. In 2017 hat PATRIZIA im Rahmen eines Einführungsprojekts eine detaillierte Analyse aller relevanten Vertragsverhältnisse mit Kunden durchgeführt. Der Schwerpunkt der Analyse lag auf den Umsätzen aus Gebühreneinnahmen (Einkünfte aus Management Services, An- und Verkaufsprovisionen sowie aus leistungsabhängigen Gebühren). Des Weiteren wurden die Umsätze aus Vermietung und Verpachtung und Umsätze aus Immobilienverkäufen analysiert und damit die vollständige Abdeckung der relevanten Kundenverträge sichergestellt. Im Ergebnis wurden keine wesentlichen Umstellungseffekte aus der Umsetzung der Anforderungen des IFRS15 festgestellt.

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

IFRS 16 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Sachverhalte wurden im Konzern als relevante Leasingverhältnisse identifiziert:

- Mietverträge über Geschäftsräume
- IT Ausstattung
- KFZ Leasingverträge

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

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

IAS 7 UND IAS 12

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

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

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

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

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 99 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden zwei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Es handelt sich dabei um eine Limited Liability Partnership (LLP), eine Personengesellschaft nach britischem Recht und einer SICAV, einer Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. An der SICAV hat PATRIZIA zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

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

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

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

ERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN

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

Gesellschaften

40

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

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

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

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

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

A) ERWORBENE VERMÖGENSWERTE UND ÜBERNOMMENE SCHULDEN

Dem Konzern gingen die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

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

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

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

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

B) ÜBERTRAGENE GEGENLEISTUNG UND TRANSAKTIONSKOSTEN

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

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

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

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

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

D) AUSWIRKUNGEN DES ERWERBS AUF DAS PERIODENERGEBNIS DES KONZERNS

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

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

VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

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

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

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

KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

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

Gesellschaft

44

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

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

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

2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilsenerwerb an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches. Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag aller nicht-kontrollierenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum

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

2.3 Einbeziehung gemeinschaftlicher und assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode

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

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

2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

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

2.5 Währungsumrechnung

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

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

3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

3.1 Geschäfts- und Firmenwert

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

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

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

3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

In den sonstigen immateriellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Fondsverwalterverträge enthalten.

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

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

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (1 bis 24 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

3.3 Software

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

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

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

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2017 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

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

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 8.438 m² (inklusive 4.469 m² genehmigte Baurechte) mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.121 EUR je m² zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m² ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m² um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 807 TEUR wider).

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

3.5 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

3.6 Wertminderung von Vermögenswerten

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

3.7 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, genauso wie der Erwerb einer 50%igen Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP (Joint Venture Gateshead) durch die Tochtergesellschaft PATRIZIA GQ Limited stellen für die PATRIZIA assoziierte Unternehmen dar. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20% bis 50%). Diese werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

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

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

3.8 Beteiligungen

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

3.9 Vorräte

In der Position Vorräte werden Immobilien ausgewiesen, die zum Zwecke der Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

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

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

3.10 Finanzielle Vermögenswerte

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

3.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

3.13 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

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

3.14 Pensionsverpflichtungen

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

3.15 Sonstige Rückstellungen

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

3.16 Steuern

TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUERN

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

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

LATENTE STEUERN

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

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

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

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

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

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

3.17 Fremdkapitalkosten

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

3.18 Leasingverhältnisse

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

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

3.19 Ertragsrealisierung

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

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

3.20 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

4.1 Langfristiges Vermögen

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

4.1.1 GESCHÄFTS- UND FIRMIENWERT

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 7.366 (Vj. TEUR 610) bilanziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt. Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind auf die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugeordnet worden:

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

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

PATRIZIA GEWERBEINVEST KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

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

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

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

PATRIZIA MULTI MANAGERS HOLDING A/S

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

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

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

4.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

45

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

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

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

4.1.3 SOFTWARE

46

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

4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

47

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

¹ Hierbei handelt es sich ausschließlich um nachträgliche Anschaffungskosten

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

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

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

Zum 31. Dezember 2017 bestanden keine Kreditverträge mehr, für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verpfändet wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich in der Berichtsperiode Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 558 TEUR (Vorjahr: 806 TEUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 39 TEUR (Vorjahr: 1.139 TEUR).

4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

48

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

4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

49

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

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

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

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

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

Strategie der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ist der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung.

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

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

50

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

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

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

51

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

¹ Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ist um die Minderheitenanteile bereinigt

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

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

4.1.7 BETEILIGUNGEN

52

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

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

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

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

4.1.8 AUSLEIHUNGEN

53

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

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

4.2 Steueransprüche

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

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

4.3 Vorräte

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

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

54

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

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

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

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

4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

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

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

Die Mietforderungen ergeben sich zum Stichtag wie folgt:

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

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

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

57

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

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

58

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

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

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

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

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

4.5 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

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

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

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

59

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

5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien, der Aktienrückkäufe sowie des Aktienverkaufs zum Bilanzstichtag 89.555.059 EUR (Vorjahr: 83.955.887 EUR) und ist in 89.555.059 (Vorjahr: 83.955.887) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

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

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

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

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

5.1.2 KAPITALRÜCKLAGE

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

Diese Verminderung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

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

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

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

5.1.4 EIGENE AKTIEN

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

Die eigenen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

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

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen

5.1.5 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

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

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

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

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

5.2 Latente Steuerschulden

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

Latente Steueransprüche / latente Steuerschulden

61

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

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 390 TEUR (Vorjahr: 514 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei elf Gesellschaften (Vorjahr: zehn Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 80.394 TEUR (Vorjahr: 67.617 TEUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 91.966 TEUR (Vorjahr: 66.689 TEUR).

5.3 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sieben Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Für die nach IAS 19 erstellten Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2017 ein Rechnungszinssatz von 1,47% (Vorjahr: 1,50% bis 1,66%) und ein Rententrend von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G). Zum 31. Dezember 2017 wurde die Pensionsrückstellung mit 776 TEUR (Vorjahr: 648 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 26 TEUR (Vorjahr: 16 TEUR) und somit auch des geringen Werts der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht-erfasste versicherungsmathematische Verluste und / oder ein nicht-erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

Im aktuellen Geschäftsjahr beträgt der Arbeitgeberzuschuss zur Rentenversicherung (deutsche Tochtergesellschaften) 2.848 TEUR (Vorjahr: 3.575 TEUR).

5.4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

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

					63
in TEUR					
31.12.2016	2017	2018	2019-2025	2026	Gesamt
Bankdarlehen	0	32.450	0	0	32.450
Hypothekendarlehen	0	0	0	20.750	20.750
Schuldscheindarlehen	5.000	22.000	0	0	27.000
Summe Finanzverbindlichkeiten	5.000	54.450	0	20.750	80.200

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

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

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

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

5.5 Langfristige Verbindlichkeiten

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

5.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen 2017

64

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

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

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

5.7 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

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

Die wesentlichen im Konzern bestehenden Verbindlichkeiten umfassen Schuldscheindarlehen und Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow- sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken als auch Marktrisiken (einschließlich Wechselkursrisiken).

WECHSELKURSRISIKEN

Die Geschäftsvorfälle der Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden und Großbritannien erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Daher entstehen Risiken aus Wechselkursschwankungen. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

ZINSRISIKO

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

ÜBERSICHT ÜBER DAS ZINSRISIKO

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

KREDITRISIKO

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

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

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

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind dem Punkt 5.4 des Konzernanhangs zu entnehmen.

KAPITALSTEUERUNG

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

65

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

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

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

5.8 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

66

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

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

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

5.9 Steuerschulden

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

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

5.10 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

Finanzielle Vermögenswerte

68

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

69

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

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

Nettogewinne / -verluste nach Kategorien

70

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

6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

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

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

Weitere Ausführungen sind der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 zu entnehmen.

6.2 Bestandsveränderungen

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

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

72

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

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Erträge aus in den Vorjahren abgeschriebenen Forderungen (902 TEUR), aus der Aktivierung selbst geschaffener Software (706 TEUR) sowie aus Untervermietung (434 TEUR) enthalten.

6.4 Materialaufwand

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

in TEUR	2016			2017		
	2017	bereinigt ¹	Veränderung	2017	2016	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	12.695	20.575	-38,3%	12.695	21.069	-39,7%
Nebenkosten	4.314	6.361	-32,2%	4.314	11.041	-60,9%
Instandhaltungskosten	441	772	-42,9%	441	1.602	-72,5%
Gesamt	17.450	27.708	-37,0%	17.450	33.712	-48,2%

1 bereinigt = ohne Harald-Portfolio

6.5 Aufwand für bezogene Leistungen

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

6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

75

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

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

6.8 Erträge aus Beteiligungen

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

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

76

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

6.9 Reorganisationsaufwand

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

6.10 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 3.718 TEUR (Vorjahr: 4.140 TEUR).

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

6.11 Finanzergebnis

77

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

¹ bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

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

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

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

6.12 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

78

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

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

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

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

79

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

6.13 Ergebnis je Aktie

80

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

1 bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand nach Steuern

2 bereinigt = ohne Harald-Portfolio und Reorganisationsaufwand nach Steuern

3 ausstehend nach Aktienrückkauf

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

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

7 Segmentberichterstattung

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

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

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

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments und die Beteiligungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

01.01.–31.12.2017

81

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

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

01.01.–31.12.2017

81

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

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

01.01.–31.12.2017

81

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

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

01.01.–31.12.2017

81

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

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

01.01.–31.12.2016

82

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
DEUTSCHLAND					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	543.286				543.286
Mieterlöse	13.310	8		-82	13.236
Erlöse aus Management Services		161.237		-22.416	138.821
Sonstiges	1.540	1.511		-114	2.936
Umsatzerlöse	558.136	162.756		-22.612	698.280
AUSLAND¹					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	86.513				86.513
Mieterlöse	5.272				5.272
Erlöse aus Management Services		53.062		-1.754	51.308
Sonstiges	4.830	496		-28	5.298
Umsatzerlöse	96.615	53.558		-1.782	148.391
CORPORATE					
Umsatzerlöse			4.570		4.570
KONSOLIDIERUNG					
Umsatzerlöse		-29.138		-4.224	-33.362
KONZERN					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	629.799				629.799
Mieterlöse	18.582	8	1	-82	18.509
Erlöse aus Management Services		185.204	4.001	-27.945	161.261
Sonstiges	6.370	1.963	567	-590	8.309
Umsatzerlöse	654.751	187.175	4.570	-28.617	817.879
DETAILS					
GESAMTLEISTUNG					
Deutschland	324.714	169.974		-22.613	472.076
Ausland ¹	26.853	55.748		-1.782	80.819
Corporate			7.412		7.412
Konsolidierung		-29.562		-4.359	-33.921
Konzern	351.567	196.159	7.412	-28.753	526.385

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

01.01.–31.12.2016

82

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

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

01.01.–31.12.2016

82

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

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

01.01.–31.12.2016

82

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
ADJUSTMENTS					
Deutschland	1.826	18.365	4.155		24.345
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-297	-18.365	-4.155		-22.816
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	431				431
Abschreibung Fondsverträge		-1.968			-1.968
Reorganisationsaufwand		-16.251	-4.155		-20.406
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-728	-145			-873
Realisierter Fair Value	1.529				1.529
Ausland¹	1.681	-23			1.658
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.681	23			-1.658
Abschreibung Fondsverträge					
Reorganisationsaufwand					
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.681	23			-1.658
Corporate			5.008		5.008
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			-5.008		-5.008
Nicht-realisierte Währungsänderungen			-5.008		-5.008
Konzern	3.506	18.342	9.163		31.011
OPERATIVES ERGEBNIS (BEREINIGTES EBT)²					
Deutschland ³	280.512	94.860	4.155	826	380.353
Ausland ¹	21.580	2.164			23.744
Corporate			-59.439		-59.439
Konsolidierung					
Konzern	302.092	97.024	-55.284	826	344.658

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

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

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

8 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf wie folgt entwickelt:

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

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr keine Bardividende ausgeschüttet.

9 Sonstige Erläuterungen

9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sieben Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2017 wurden insgesamt 56,5 TEUR (Vorjahr: 70,9 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

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

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

9.2 Führungskräftebeteiligungsmodell

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

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsmodells der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene, grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene bestehen aus Direct Reports des Vorstands und den Managing Directors Deutschland.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere das Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente, der unrealisierten Währungsergebnisse und des Reorganisationsaufwands sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd. sowie des Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI) übergegangen sind und unter Berücksichtigung realisierter Fair-Value-Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als operatives Ergebnis veröffentlicht. Des Weiteren ist die Entwicklung des Aktienkurses der PATRIZIA Immobilien AG in Relation zum Vergleichsindex ein Zielkriterium.

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

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

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von zwei Dritteln des oben erläuterten operativen Ergebnisses gegenüber Plan verlieren die Vorstände und die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene den gesamten variablen Vergütungsanteil.

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

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 1.971 TEUR (Vorjahr: 2.184 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer Zielerreichung von 140% und in Einzelfällen 150% (Vorjahr: 150%). Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses der Fall sein wird. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (adjustiert um Gratisaktien) wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2017 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 19,68983 EUR. Für 2017 ermitteln sich somit 100.089 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 2.730 TEUR (Vorjahr: -735 TEUR) an. Diese setzen sich aus Kurseffekten in Höhe von 1.175 TEUR, Zuführungen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 1.971 TEUR und Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von -416 TEUR zusammen. Im Vorjahr überstieg der sich durch die Aktienkursentwicklung ergebende Ertrag in Höhe von 2.824 TEUR die Zuführung zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.184 TEUR und die Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von 95 TEUR um insgesamt 735 TEUR.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

84

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

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

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

Performing Share Units

85

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

9.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

PATRIZIA unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

AKTIENBESITZ VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS UND VON VORSTANDSMITGLIEDERN NAHESTEHENDER PERSONEN AN PATRIZIA

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

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

VERTRÄGE UND GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZWISCHEN DEN VORSTANDSMITGLIEDERN UNMITTELBAR UND PATRIZIA

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

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten erbracht. Hierfür ist für 2017 ein Betrag in Höhe von 24 TEUR in Rechnung gestellt worden. Weitere Dienstleistungen im Rahmen des Propertymanagements wurden in 2017 nicht erbracht. Zusätzlich wurden in der Berichtsperiode nachträgliche Kaufpreisanpassungen weiterberechnet. Hierfür wurde ein Betrag in Höhe von 500 TEUR abgerechnet. Für Leistungen aus Vorperioden wurden Gutschriften in Höhe von 84 TEUR erteilt. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

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

VERHÄLTNIS PATRIZIA IMMOBILIEN AG ZU E.H.G. ERSTE HANSEATISCHE GRUNDVERMÖGEN GMBH & CO. KG

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen des Projektmanagements erbracht. Hierfür ist für 2017 ein Betrag von 138 TEUR in Rechnung gestellt worden.

VERGÜTUNG AN EINEN EHEMALIGEN VORSTAND

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

MIETVERTRÄGE ZWISCHEN VORSTANDSMITGLIEDERN UND PATRIZIA

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

TÄTIGKEITEN VON VORSTANDSMITGLIEDERN IN GESELLSCHAFTEN AUSSERHALB VON PATRIZIA

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

Der Finanzvorstand Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrates der GBW Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald.

TÄTIGKEITEN VON AUFSICHTSRATSMITGLIEDERN IN GESELLSCHAFTEN AUSSERHALB VON PATRIZIA

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

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

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

ASSET MANAGEMENT-VERTRAG MIT PATRIZIA PROJEKT 150 GMBH

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Asset Management-Dienstleistungen für die PATRIZIA Projekt 150 GmbH, an der die AHO Beteiligungs-GmbH beteiligt ist, erbracht. Alfred Hoschek ist Geschäftsführer der AHO Beteiligungs-GmbH und zugleich Aufsichtsratsmitglied der PATRIZIA Immobilien AG. Für diese Dienstleistungen sind im Berichtsjahr Beträge von insgesamt 97 TEUR (Vorjahr: 311 TEUR) in Rechnung gestellt worden. Sämtliche erbrachte Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

9.4 Aufsichtsrat und Vorstand

MITGLIEDER DES VORSTANDS DES MUTTERUNTERNEHMENS

Dem Vorstand gehören an:

- Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer (Vorstandsvorsitzender)
- Karim Bohn, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer
- Klaus Schmitt, Ass. jur., Chief Operating Officer
- Anne Kavanagh, Chief Investment Officer

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

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

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

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS DES MUTTERUNTERNEHMENS

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater und Rechtsanwalt, Augsburg
- Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg
- Gerhard Steck, (bis 22. Juni 2017) Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal
- Uwe H. Reuter, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover (seit 22. Juni 2017)

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

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

9.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

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

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

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

PATRIZIA hat genutzte Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über die Firmenzentrale in Augsburg führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von 1.620 TEUR inklusive Nebenkosten. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und sieben Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2018 auf 3.196 TEUR, für 2019 auf 1.585 TEUR und für 2020 auf 1.112 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung sowie Firmenfahrzeuge.

9.6 Mitarbeiter

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

9.7 Honorare des Abschlussprüfers

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

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

ERWERB DER TRIUVA KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH

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

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

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

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

10 Erklärung des Vorstands

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

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

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

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

Augsburg, den 12. März 2018



WOLFGANG EGGER
CEO



KARIM BOHN
CFO



ANNE KAVANAGH
CIO



KLAUS SCHMITT
COO

Anlage zum Konzernanhang

11 Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

88

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

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

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

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

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

89

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

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Stella Grundvermögen GmbH übernommen

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

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

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

⁵ Vorläufiger Abschluss

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

89

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

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

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

90

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	100	687.583,35	0,00

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen

Versicherung

der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



WOLFGANG EGGER
CEO



KARIM BOHN
CFO



ANNE KAVANAGH
CIO



KLAUS SCHMITT
COO

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

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

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

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

1. WERTHALTIGKEIT DER BETEILIGUNGEN EINSCHLIESSLICH BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

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

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

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

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

2. WERTHALTIGKEIT DER IMMOBILIEN DES KURZFRISTIGEN VERMÖGENS

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

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stephan Mühlbauer.

München, den 12. März 2018

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



STADTER
Wirtschaftsprüfer



MÜHLBAUER
Wirtschaftsprüfer