



# ASSET

## Wohnen

**PATRIZIA hat dieses Wohnungsneubauprojekt in Kopenhagen im Jahr 2017 erworben.**

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



## KENNZAHLEN

VERMIETBARE FLÄCHE:  
**18.660** qm

BAUBEGINN:  
**2017**

FERTIGSTELLUNG:  
**2019**

## KONZERNLAGEBERICHT

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

24

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

### WIRTSCHAFTSBERICHT

33

- 33 Wirtschaftliches Umfeld
- 34 Geschäftsverlauf
- 40 Wirtschaftliche Lage

### WEITERE ANGABEN

58

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

### ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

66

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

### PROGNOSEBERICHT

72

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

# Konzernlagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eines der führenden unabhängigen Immobilieninvestmenthäuser in Europa. Rund 650 Mitarbeiter (FTE) sind für unsere Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus sind wir mit Repräsentanzen in New York, Hongkong und Melbourne vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen langfristig orientierte private und institutionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen aus ganz Europa und Asien. PATRIZIA entwickelt für Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

Das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist es, für institutionelle und private Investoren sowie in Einzelfällen zusammen mit diesen als Co-Investor europaweit in attraktive Immobilien und Immobilienportfolios zu investieren. PATRIZIA generiert dabei Gebühreneinnahmen und Beteiligungserträge, die sich in drei Kategorien gliedern:

#### DRITTGESCHÄFT

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGGen) Investmentvermögen für private und institutionelle Investoren platziert und verwaltet. Die Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA strukturiert. PATRIZIA generiert stabile und wiederkehrende Erträge durch Gebühren aus dem Asset Management im Rahmen der Betreuung der Immobilien sowie für die An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr. Darüber hinaus gehören zum Drittgeschäft auch Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden Leistungsspektrum anbietet.

## CO-INVESTMENTS

Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden auch mit eigenem Kapital an Transaktionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert die PATRIZIA zusätzlich zu den Einnahmen aus Managementgebühren auch Beteiligungserträge. Auf diese Weise bietet sich den Aktionären die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren.

## PRINCIPAL INVESTMENTS

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments, also Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten.

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

## 1.2 Konzernstrategie

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

### EXPANSION UND AUSBAU DER EUROPÄISCHEN PLATTFORM

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

### ERWEITERUNG DER PRODUKTPALETTE

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Immobilien-Assetklassen: Von Wohnen über Büro, Einzelhandel und Logistikobjekten bis hin zu Hotels und Pflegeimmobilien. Die europaweite Plattform der PATRIZIA bietet für Investoren optimale Voraussetzungen, Investments in dem rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmen anzubieten, den der jeweilige Investor entsprechend seiner nationalen Vorgaben wünscht. Mit dieser Kompetenz und der breiten Präsenz in Europa gelingt es, PATRIZIA als international erfolgreiche Marke bei den Investoren zu verankern.

## AUSBAU DER NATIONALEN UND INTERNATIONALEN INVESTORENBASIS

Die Beziehungen zu Investoren wurden und werden international ausgebaut. In Australien, Hongkong und den USA wurden lokale Relationship-Beauftragte eingesetzt, und das europäische Client Relationship Team gezielt für die Region Südeuropa und Nordics personell verstärkt. Auch in Deutschland wird die bestehende starke nationale Investorenbasis weiter ausgebaut. Ziel ist, solch eine langfristige und stabile Kundenbeziehung aufzubauen, wie sie zu den bestehenden, überwiegend deutschen Kunden der PATRIZIA, bereits existiert. Von ihnen wird neben dem Angebot neuer Produkte eine Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments stark nachgefragt.

## 1.3 Wettbewerbsstärken

### DIREKTER ZUGANG ZU EINER BREITEN INVESTORENBASIS

Der direkte Zugang zu Investoren ist eine Stärke der PATRIZIA. Sie fußt auf dem Vertrauen der Kunden, die ihre über 30 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 200 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Diese investieren regelmäßig und aufgrund der Outperformance der Benchmarks wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch Publikumsfonds für Privatanleger sowie für semi-professionelle Investoren an. Die Nachfrage dieser neuen Anlegergruppe überstieg die Erwartung deutlich. In diesem Bereich konnten in den ersten beiden Jahren in sechs verschiedenen Fonds bereits 206,5 Mio. EUR Eigenkapital investiert werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,0 Mrd. EUR neues Eigenkapital an.

### EUROPAWEIT ETABLIERTES NETZWERK

Auf Basis des tiefen Vertrauens und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform umfasst der Aktionsradius und somit das Netzwerk der PATRIZIA mehr als 15 europäische Märkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger lokaler Expertise vertreten. Über das regional und über-regional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Immobilien-Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede für seine Investoren relevante Transaktion.

### UMFASSENDE WERTSCHÖPFUNGSKETTE DER IMMOBILIE IM ANGEBOT

PATRIZIA überzeugt ihre Investoren mit der Breite des Angebots. So wird den Investoren ein „Rundumsorglos-Paket“ geboten, das alle Dienstleistungen und die gesamte Wertschöpfungskette des Investments umfasst. Selbstverständlich können aus diesem Angebot auch einzelne Komponenten gewählt werden.

### ERFOLGREICHER „TRACK-RECORD“ ZIEHT WEITERE TRANSAKTIONEN AN

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

## PATRIZIA HAT DIE DNA EINES INVESTORS

PATRIZIA hat die DNA eines Investors und investiert auch gemeinsam mit den institutionellen Kunden. Die Investition eines Anteils des Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells, wobei das Eigenkapital der PATRIZIA partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert wird. Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von unseren Kunden nachgefragt und geschätzt.

## REPUTATION SCHAFFT VERTRAUEN

Der Name PATRIZIA steht bei Investoren und Geschäftspartnern in Europa für vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft und erfolgreiche Geschäfte. Diese Reputation ist durch nachhaltiges, umsichtiges und erfolgreiches Wirtschaften entstanden. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen sind unerlässlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsverbindungen. Deshalb legen wir großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und uns das Vertrauen der Investoren mit jedem Investment neu zu verdienen.

## 1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.4.1 UNTERNEHMENSSTEUERUNG NACH SEGMENTEN

Die Unternehmenssteuerung erfolgt bei PATRIZIA nach den Segmenten Management Services und Investments. Das Segment **Management Services** umfasst im Wesentlichen Gebührenerlöse aus dem Portfolio-, Asset- und Fondsmanagement. Das Segment **Investments** enthält vor allem die Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital. Die Segmentberichterstattung kann dem Konzernanhang unter Punkt 7 entnommen werden.

### 1.4.2 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA zur Unternehmenssteuerung:

01

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (Immobilienvermögen)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht realisierte Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzugerechnet. Realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

02

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren.
Transaktionsgebühren	Für An- oder Verkäufe erhält PATRIZIA eine vom Transaktionsvolumen abhängige Gebühr.
Leistungsabhängige Gebühren	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält PATRIZIA, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert An- und Verkäufe.
Investment Income	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen und privaten Investoren weltweit eingeworben.



Punkt 2.2, Seite 34

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

### 1.4.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND NICHT-FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

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

## 1.5 Nicht-finanzielle Erklärung

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

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

#### Überblick über Aspekte der PATRIZIA ESG-Strategie

G01

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

Wie übertragen sich die Maßnahmen auf die ESG Handlungsfelder

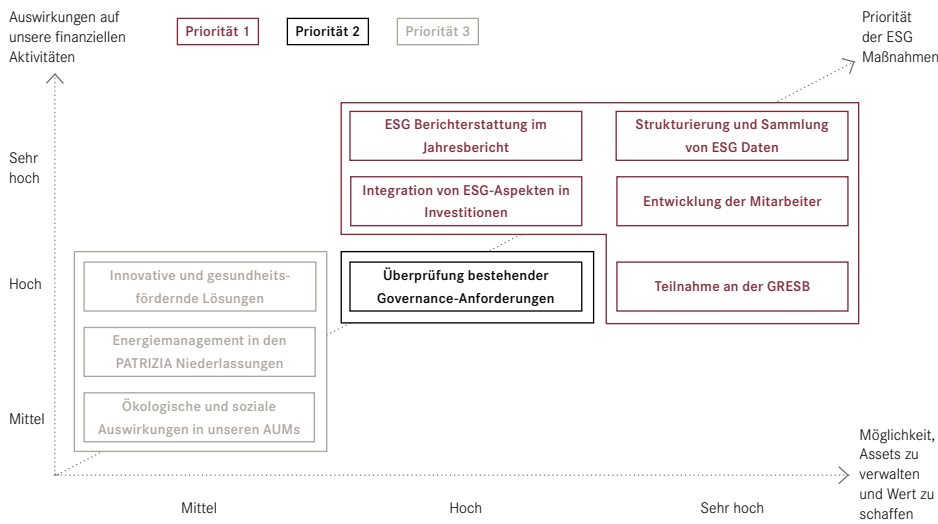
G02

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

X = Maßnahme überträgt sich auf das gekennzeichnete Handlungsfeld

PATRIZIA Materialitätsmatrix

G03





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

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

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

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

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

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

### 1.5.2 ARBEITNEHMERBELANGE

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

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

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

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

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

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

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

Wir fördern die zielgerichtete Entwicklung unserer Mitarbeiter durch:

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

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

- Kindergartenzuschuss
- pme Familienservice
- Gesundheits- und Fitnessangebote

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

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

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

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

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

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

### 1.5.3 BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

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

### 1.5.4 SOZIALBELANGE

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

### 1.5.5 MENSCHENRECHTE

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

### 1.5.6 WESENTLICHE RISIKEN

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

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

Zu weiteren Risiken verweisen wir auf Punkt 4.3.2 Betriebliche Risiken.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

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

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



Punkt 4.3.2, Seite 69



Quelle: Reuters, EZB



Quelle: RCA, Reuters, Makler

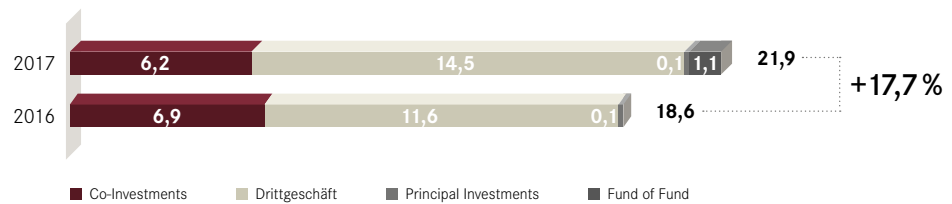
## 2.2 Geschäftsverlauf

### ENTWICKLUNG DER FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

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

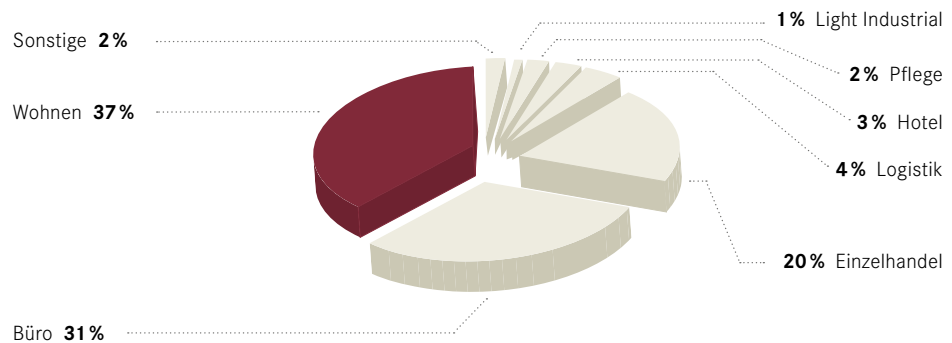
Assets under Management (in Mrd. EUR)

G04



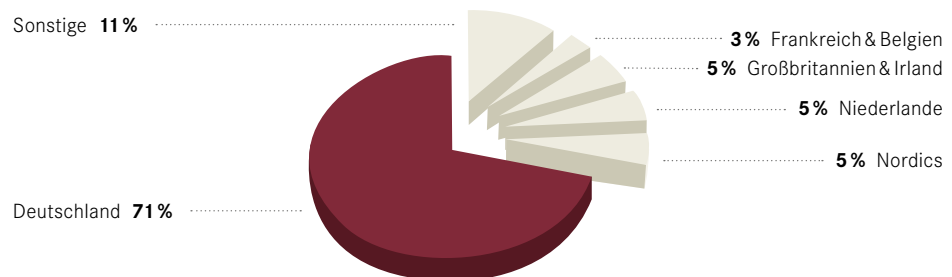
Assets under Management zum 31.12.2017 – Sektorale Verteilung

G05



Assets under Management zum 31.12.2017 – Geografische Verteilung

G06



**Operatives Ergebnis (in Mio. EUR)**

G07



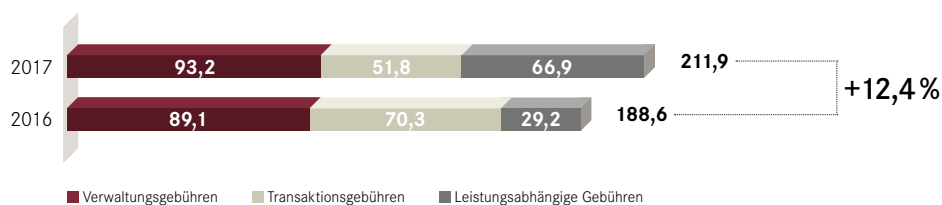
Im Geschäftsjahr 2017 konnte das operative Ergebnis um 13,8% auf 82,2 Mio. EUR gesteigert werden (2016: 72,2 Mio. EUR). Die im November 2017 angehobene Prognose von leicht über 75,0 Mio. EUR wurde damit deutlich übertroffen. Höher als erwartete leistungsabhängige Einnahmen aus zwei Co-Investments führten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

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

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

**Gebühreneinnahmen insgesamt (in Mio. EUR)**

G08



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

**VERWALTUNGSgebÜHREN**

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

### TRANSAKTIONSgebÜHREN

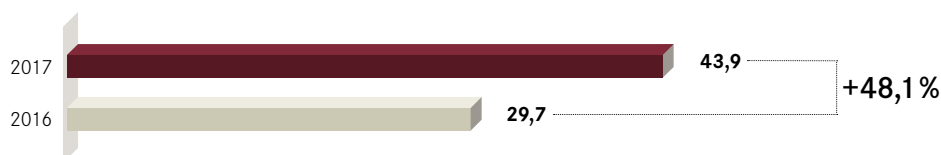
Für An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA eine marktgerechte Gebühr. Die Transaktionsgebühren lagen im abgelaufenen Jahr mit 51,8 Mio. EUR unter dem sehr starken Vorjahreswert (2016: 70,3 Mio. EUR, -26,4%), jedoch auf dem durchschnittlichen Niveau der Geschäftsjahre seit 2012 (54,1 Mio. EUR).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

### LEISTUNGSABHÄNGIGE GEBÜHREN

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

#### Investment Income (in Mio. EUR)

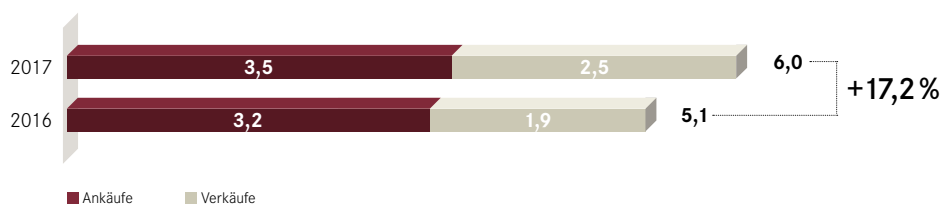
G09



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

#### Transaktionsvolumen (in Mrd. EUR)

G10



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

## Eingeworbenes Eigenkapital (in Mrd. EUR)

G11



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

## GESCHÄFTSMODELL DER PATRIZIA

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

### 2.2.1 DRITTGESCHÄFT

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

### PATRIZIA KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFTEN

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

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

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

Die **PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)** dient als europäische Plattform für deutsche und internationale institutionelle Kunden.



## INDIVIDUALMANDATE FÜR DRITTE

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

### PATRIZIA Drittgeschäft zum 31.12.2017

03

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

## 2.2.2 CO-INVESTMENTS

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

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

04

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

### 2.2.3 PRINCIPAL INVESTMENTS

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle Investoren und Privatkunden tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments, das heißt Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 31. Dezember 2017 auf 0,1 Mrd. EUR.

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

#### MANCHESTER FIRST STREET

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

#### SONSTIGE PRINCIPAL INVESTMENTS

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

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

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



Punkt 2.3.2, Seite 42

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

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

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

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

05

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

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

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

## EMISSION EINES SCHULDSCHEINDARLEHENS

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

## AUSGABE VON BERICHTIGUNGSAKTIEN

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

## AKTIENRÜCKKÄUFE

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

## AKQUISITIONEN

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

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

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

### 2.3.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

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

## OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um die unten genannten außerordentlichen bzw. zahlungsunwirksamen Effekte. Im Geschäftsjahr 2017 gelang es PATRIZIA erneut, das operative Ergebnis deutlich zu steigern. Nach 72,2 Mio. EUR im Vorjahr erhöhte sich das operative Ergebnis in 2017 um 13,8% auf 82,2 Mio. EUR. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

### Herleitung operatives Ergebnis – 12 Monate

06

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

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

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

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### PATRIZIA Ertragszahlen im Überblick

07

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

### UMSATZERLÖSE

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

### Umsatzerlöse – 12 Monate

08

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

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

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

#### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt – 12 Monate

09

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

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

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

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

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



**GESAMTLEISTUNG**

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

**Herleitung Gesamtleistung – 12 Monate**

10

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

**ERTRÄGE AUS DEM VERKAUF VON ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN**

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

**BESTANDSVERÄNDERUNGEN**

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

**SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

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

**ERTRAG AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN**

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

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

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

**MATERIALAUFWAND**

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

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

**AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN**

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

## PERSONALAUFWAND

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

### Personalaufwand – 12 Monate

12

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

1 bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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



Punkt 3.2, Seite 60

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

## WERTÄNDERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

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

## SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen – 12 Monate

13

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

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

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

## ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN UND ERGEBNIS AUS AT-EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

### Beteiligungsergebnis – 12 Monate

14

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

## REORGANISATIONSAUFWAND

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

## KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS

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

### Herleitung Konzernjahresüberschuss

15

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

<sup>1</sup> bereinigt = ohne Harald-Portfolio

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Überleitung erläutert.

### ABSCHREIBUNGEN AUF SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SOFTWARE UND SACHANLAGEN

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

### FINANZERGEBNIS

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

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



Punkt 4, Seite 109



Punkt 6.11, Seite 132

## ERTRAGSTEUERN

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

## 2.3.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNES

### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

16

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzsumme	1.252.394	993.259	26,1 %
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	754.701	749.342	0,7 %
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>60,3 %</b>	75,4 %	-15,1 PP
+ Bankdarlehen	0	53.200	-100,0 %
+ Schuldscheindarlehen	322.000	27.000	1.092,6 %
- Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219	-13,1 %
- Termingelder	197.000	0	
- Wertpapiere	5.000	0	
= Nettoliquidität (-) / Nettoverschuldung (+)	-262.675	-360.019	-27,0 %
<b>Netto-Eigenkapitalquote <sup>1</sup></b>	<b>81,1 %</b>	82,1 %	-1,0 PP

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

PP = Prozentpunkte

## BILANZSUMME

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

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN UND VORRÄTE

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

17

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

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

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

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

#### PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2017

18

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



## KAPITALSTRUKTUR

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

### SCHULDSCHEINDARLEHEN

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

Gegenüber dem Jahresende 2016 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

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

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

### LIQUIDITÄT

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Bankguthaben und Kassenbestand	382.675	440.219
Termingelder	197.000	0
Wertpapiere	5.000	0
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>584.675</b>	<b>440.219</b>
- 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
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>576.206</b>	<b>394.188</b>



Punkt 5.4, Seite 121

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

### KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

#### Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung

21

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



Konzernabschluss, Seite 82

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

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

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

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

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



Punkt 5, Seite 72

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

#### Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG

22

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

## Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA Immobilien AG

23

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

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

Sämtliche Regelungen stehen im Einklang mit den Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

#### ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS, AUSSTATTUNG

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

#### BESCHRÄNKUNG DER STIMMRECHTE ODER DER ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN

Jede Aktie gewährt eine Stimme, es existieren weder Beschränkungen der Stimmrechte noch hinsichtlich der Übertragung von Aktien. Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind dem Vorstand nicht bekannt.

#### DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNG VON MEHR ALS ZEHN PROZENT DES KAPITALS

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2017 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,71 % an der Gesellschaft.

#### AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

#### STIMMRECHTSKONTROLLEN BEI BETEILIGUNG VON ARBEITNEHMERN AM KAPITAL

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

#### ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDS, SATZUNGSÄNDERUNGEN

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

#### BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUR AUSGABE UND ZUM RÜCKKAUF VON AKTIEN

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

durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rüberwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Vergütungsbericht**

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2017 die Höhe der Leistungen an die einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder offen. Der Vergütungsbericht berücksichtigt alle gesetzlichen Vorgaben und entspricht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit der Einschränkung, dass der variable Vergütungsbestandteil keine betragsmäßige Höchstgrenze aufweist.

#### **VERGÜTUNG DES VORSTANDS**

Das angewandte System der Vorstandsvergütung wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 gebilligt. Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabengebiet, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist marktüblich, angemessen und leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten mit kurz- und langfristiger Anreizwirkung zusammen. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

#### **ERFOLGSUNABHÄNGIGE VERGÜTUNG**

Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausbezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen.

#### **ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**

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

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das operative Ergebnis, die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein Zielwert festgelegt, der die Höhe des zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das operative Ergebnis unter der Hürde von 67% des festgelegten Zielwerts, entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden. Weiteres Kriterium zur Berechnung der variablen Vergütung ist die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienaktienindex DIMAX.

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

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

## KURZ- UND LANGFRISTIGE KOMPONENTEN DER VARIABLEN VERGÜTUNG

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

## ANTEILE DER EINZELKOMPONENTEN AN DER GESAMTVERGÜTUNG DES VORSTANDS

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

## GESAMTBEZÜGE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

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

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



Eintritt: 21.08.2002  
Bestellt bis: 30.06.2021

Wolfgang Egger, CEO

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

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

Eintritt: 01.11.2015  
Bestellt bis: 31.10.2023

Karim Bohn, CFO

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

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

26

Eintritt: 01.01.2006  
Bestellt bis: 31.12.2020

Klaus Schmitt, COO

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

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

27

Eintritt: 15.04.2017  
Bestellt bis: 14.04.2020

Anne Kavanagh, CIO

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

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

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

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

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

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

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

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

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird durch Beschluss der Hauptversammlung und in der Satzung festgelegt. Der Aufsichtsrat erhält eine an ein marktübliches Niveau angepasste Festvergütung, die in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Mitglieder gezahlt wird. Eine variable Vergütung wird nicht entrichtet.

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene

Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2017 folgende Bezüge gewährt:

29

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

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

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



[www.patrizia.ag/de/aktionaeere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmens-fuehrung/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaeere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmens-fuehrung/)

### 3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

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



[www.patrizia.ag/de/aktionaeere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaeere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/)

### 3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlussfolgerung abgibt: „Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.



Punkt 9.3, Seite 147

## 4 Entwicklung der Risiken und Chancen

### 4.1 Management der Risiken und Chancen

Das konzernweite Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken intern als auch extern systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig Informationen über Risiken und Potenziale sowie ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Die Gesamtverantwortung trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der operativen Bereiche sowie des Controllings zusammensetzt.

Das Chancenmanagement findet außerhalb des Risikomanagements statt. Die Bereiche Transactions und Alternative Investments in Zusammenarbeit mit den Country Heads beobachten den Markt hinsichtlich attraktiver Investmentopportunitäten. Die Abteilungen Product Development und Institutional Clients entwickeln neue Produkte und Strukturierungen für unsere Kunden. Strategische Wachstumschancen werden durch das PATRIZIA Strategy Committee erkannt und konsequent weiterverfolgt. Die PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften unterhalten jeweils ein Risikomanagementsystem, ausgerichtet auf die verwalteten Immobilienspezialfonds und zur Sicherstellung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Die von PATRIZIA frühzeitig identifizierten und kommunizierten Risiken und Chancen – definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten – durchlaufen im Anschluss den weiteren Managementprozess. Dazu dienen das Jour Fixe des Vorstands sowie des Cooperation Committees, das sich aus allen Country Heads, Group Heads, Operational Group Heads und dem COO / CIO zusammensetzt.

Die Berichte des Konzerncontrollings bieten eine regelmäßige und verlässliche Informationsbasis für die Steuerung von Chancen und Risiken. Die Werttreiber jedes Verantwortungsbereichs werden einer monatlichen Plan-Ist-Analyse unterzogen, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zu ergreifen. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Fortschreibungsprozessen berücksichtigt. Die Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet und auf Konzernebene zusammengefasst. Daraus leiten wir den erforderlichen Handlungsbedarf ab und begrenzen deren Auswirkung durch operative Maßnahmen und, wenn nötig, durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen. Die Analyse erstreckt sich in der Regel auf den Zeitraum unserer Unternehmensplanung, reicht aber bei wesentlichen strategischen Risiken auch darüber hinaus.

Das Risikomanagementsystem wird jährlich in einem internen Risikoaudit auf Effizienz und Wirksamkeit geprüft. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der sämtliche Risiken, operative Maßnahmen und Verantwortlichkeiten aufzeigt, die zuvor von den zuständigen Abteilungen geprüft wurden. Neben dem Vorstand werden auch die relevanten Ansprechpartner der einzelnen Funktionen über die jeweiligen Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet. Gemäß § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer geprüft.

## 4.2 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse unrichtige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, gibt es bei der PATRIZIA Immobilien AG ein internes Kontrollsystem (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung von Jahres- und Quartalsabschlüssen. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit liefern. Die Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG unterzeichnen quartalsweise die Versicherung der gesetzlichen Vertreter. Sie bestätigen damit, dass die Rechnungslegungsstandards eingehalten wurden und dass die Zahlen die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellen. Ausgangspunkt des IKS ist die Planung, die auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Diese Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vor. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr werden regelmäßig Fortschreibungen erstellt, die auf bereits umgesetzten Istwerten, sowie erkannten Chancen und Risiken und noch ausstehenden Budgetwerten basieren.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen und deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips wird in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gewährleistet. Die Basis des IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegulungen, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben sind dokumentiert und systemtechnisch archiviert.

Die Buchhaltung aller operativen Gesellschaften in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA Immobilien AG angesiedelt. Die Buchhaltung der im Ausland angesiedelten Gesellschaften wird im Regelfall durch die Landesgesellschaft geführt. Basis der Buchhaltung sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer größtenteils auf SAP basierenden, zentralen EDV-Umgebung. Die Konsolidierung zum Konzernabschluss erfolgt gebündelt im Bereich Group Reporting & Consolidation. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellung klar definiert.

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

## 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

### 4.3.1 MARKTRISIKEN UND -CHANCEN

**Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung:** Der europäische Immobilieninvestmentmarkt ist von einer hohen Nachfrage geprägt, die aufgrund mangelnder Anlagealternativen und günstiger Finanzierungsbedingungen weiter bestehen bleiben dürfte. Mit dieser hohen Nachfrage einhergehend gibt es vor allem an den europäischen Top-Standorten einen Mangel an verfügbaren Investments, wodurch B- und C-Standorte vermehrt in den Investitionsfokus rücken. Für ein Investment in diesen Lagen ist eine tiefgreifende Kenntnis der Bedingungen vor Ort notwendig. Dem kann die PATRIZIA Immobilien AG aufgrund ihrer Präsenz an den einzelnen europäischen Märkten und ihrer profunden Kenntnisse über die regionalen Märkte begegnen, die hohe Nachfrage über ihr

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.2 BETRIEBLICHE RISIKEN

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

PATRIZIA ist es auch in diesem Marktumfeld gelungen, ihre Erfahrung und Marktkenntnisse dahingehend einzusetzen um für unsere Kunden attraktive Objekte und Portfolios zu akquirieren – teilweise durch die Direktansprache von Verkäufern und dem Umgehen von Konkurrenzsituationen – und in diesem Marktumfeld unseren Investoren durch gezielte Verkäufe Gewinnmitnahmen und Portfoliooptimierung zu ermöglichen.

Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der europäischen Plattformen der PARTIZIA – unter anderem durch die im Jahr 2017 bekannt gegebenen Akquisitionen ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch europaweit und vermehrt auch international als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzelinvestments und Portfolios gesehen.

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

**Mitarbeiter:** Die Fähigkeiten und die Motivation der PATRIZIA Mitarbeiter sind für den Erfolg der Gesellschaft wesentlich. Mit unseren Mitarbeitern gewinnen wir das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, finanzierenden Banken, Geschäftspartner und Aktionäre und schaffen so nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Unser Ziel ist es, qualifizierte Kräfte langfristig an den Konzern zu binden. Über Personalentwicklungsmaßnahmen, Stellvertreterregelungen und eine frühzeitige Nachfolgeplanung versuchen wir, das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und Führungspositionen intern zu besetzen. In einem angespannten Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, ist darüber hinaus auch maßgebend für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA.





Punkt 1.5.2, Seite 30

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

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

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA Immobilien AG als Konzern ist die Fremdkapitalfinanzierung aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Auf Ebene der Fondvehikel spielt sie jedoch eine größere Rolle. Die verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) sind nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Das Risiko, dass der PATRIZIA Immobilien AG bei eventuell neuen Principal Investments Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit sehr gering. Im Mai 2017 nahm die PATRIZIA Immobilien AG ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR über den Kapitalmarkt auf. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Emission mehrfach überzeichnet. Von den beiden im Jahr 2013 aufgenommenen Schuldscheindarlehen bestand nach regulärer Tilgung im Jahr 2017 nur noch ein Darlehen mit einer Valuta von 22 Mio. EUR. Dieses Darlehen wird im Juni 2018 planmäßig in voller Höhe zurückgeführt, nachdem zuvor zum 3. Januar 2018 eine weitere Sondertilgung über 5 Mio. EUR getätigt wurde. Zusammen mit erheblichen liquiden Mitteln ist die PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch mögliche Principal Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Im Rahmen der Co-Investments und Drittgeschäfte übernimmt die PATRIZIA Immobilien AG die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

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

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

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätseingpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2017 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 382,7 Mio. EUR sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 202,0 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwarten wir weitere Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der

bestehenden Liquidität bei. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die Liquidität. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

**Währungsrisiko:** Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden und Großbritannien, die sowohl Asset-Management-Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit rund 67,0 Mio. EUR in fremder Währung investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

**Rechtliche Risiken:** PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Die geltend gemachten Ansprüche übersteigen die Rückstellungsbeträge zum Teil erheblich. Auf Basis einer umfassenden rechtlichen Würdigung halten wir diese Ansprüche für unbegründet. Hinsichtlich der Co-Investments bestehen keine vertraglichen Risiken beispielsweise aus den Sozialklauseln, da diese ausschließlich die nicht konsolidierten Tochterunternehmen betreffen. Auch materielle vertragliche Risiken aus den Investmentverträgen sind nicht erkennbar.

#### 4.3.3 PARTNERRISIKEN UND -CHANCEN

**Drittgeschäft:** In Verbindung mit Immobilienspezialfonds bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom verwalteten Immobilienvermögen, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite abhängen. Negativ können diese Einnahmen durch die Wertminderung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein verringertes Transaktionsvolumen beeinflusst werden. PATRIZIA bedient jedoch eine Vielzahl verschiedener Fonds und kann auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte im In- und Ausland zugreifen. Da die in den Spezialfonds gehaltenen Objekte mit entsprechendem Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist aktuell nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko einer Reduktion von geplanten Ausschüttungen an die Anleger schätzen wir als sehr gering ein. Vielmehr sehen wir die Chance, durch die Fonds-Performance und die Reputation der PATRIZIA Neukunden zu gewinnen und das Fondsgeschäft ausweiten zu können. Weitere Chancen ergeben sich durch die Platzierung von Publikumsfonds, ein Geschäftsmodell, das operativ Anfang 2016 etabliert wurde und mittlerweile erfolgreich sechs Immobilienfonds mit europaweiten Objekten auf den Markt gebracht hat. PATRIZIA ist als Asset-Manager auch für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Dienstleistungen könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2018 gehen wir von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit schlechtesten falls geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

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

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

**Einwerben von Eigenkapital:** Aufgrund der hohen Liquidität auf Investorenmenseite, verbunden mit einem Anlagedruck und wenig Alternativen zu Immobilieninvestments, sehen wir das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern / Investoren oder Probleme bei der Neuakquise nicht. Mit der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden, was einen Druck auf unsere Margen ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch unsere Vertriebsstrategie, neben der Ansprache weiterer, insbesondere ausländischer institutioneller Investoren auch zunehmend private Investoren in Deutschland mit Publikumsfonds anzusprechen. Inzwischen investieren mehr als 200 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 60% der Investoren sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert.

## 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Auch 2017 hat PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht PATRIZIA, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse und unserer Mittelfristplanung für die wesentlichen Investments sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

# 5 Prognosebericht

## 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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



Quelle: PATRIZIA Research

## 5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2018

### KONZERN ALLGEMEIN

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

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

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

30

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

<sup>1</sup> Inklusive Akquisition von Sparinvest Property Investors

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

### ANNAHMEN ZUR ERZIELUNG DES OPERATIVEN ERGEBNISSES

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

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

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

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

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 267,5 Mio. EUR bis 302,5 Mio. EUR. Zusätzlich werden **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** von etwa 39,0 Mio. EUR erwartet.

**Operative Kosten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 210,0 Mio. EUR und 230,0 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2017 verbessern sich somit die operativen Kosten im Verhältnis zu den durchschnittlichen Assets unter Management aufgrund der Akquisitionen von 0,80% in 2017 auf eine Bandbreite von 0,53%–0,57% in 2018.

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

### 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

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

### 5.4 Dividendenpolitik

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

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

## 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2018

### PATRIZIA ENTWICKELT SICH AUCH IM JAHR 2018 POSITIV

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

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

Augsburg, den 12. März 2018

Ihr PATRIZIA Vorstand



WOLFGANG EGGER  
CEO



KARIM BOHN  
CFO



ANNE KAVANAGH  
CIO



KLAUS SCHMITT  
COO

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