



LAGE- BERICHT



LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 44 Geschäftsmodell
- 45 Konzernstrategie
- 46 Wettbewerbsstärken
- 47 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren
- 48 Mitarbeiter
- 50 Nachhaltigkeit

WIRTSCHAFTSBERICHT

- 51 Wirtschaftliches Umfeld
- 51 Geschäftsverlauf
- 57 Wirtschaftliche Lage

WEITERE ANGABEN

- 74 Übernahmerelevante Angaben
- 75 Vergütungsbericht
- 81 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB
- 81 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

NACHTRAGSBERICHT

ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

- 82 Management der Risiken und Chancen
- 83 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB
- 83 Wichtige Chancen- und Risikokategorien
- 88 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

PROGNOSEBERICHT

- 88 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 88 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2017
- 90 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage
- 90 Dividendenpolitik
- 91 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2017

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 700 Mitarbeiter sind für unsere Kunden in 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus sind wir mit Repräsentanzen in New York und Melbourne vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Abwicklung 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 punktgenau 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 konzernerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) 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 durch die Verwaltung der Immobilien sowie für die An- und Verkaufstransaktionen. Sollten individuell definierte Renditeziele überschritten werden, kann PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr vereinnahmen. Darüber hinaus gehören zum Drittgeschäft auch Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden eigenen Leistungsspektrum anbietet.

In
15
europäischen Märkten
vertreten

Co-Investments

Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden auch mit eigenem Geld 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 Investoren und Privatkunden 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 geschlossene 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 2016 verwaltete die PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 18,6 Mrd. EUR (31. Dezember 2015: 16,6 Mrd. EUR). Das ausschließlich im Auftrag Dritter verwaltete Volumen umfasste 11,6 Mrd. EUR (31. Dezember 2015: 8,8 Mrd. EUR); das Portfolio der Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10 % eigenem Kapital beteiligt ist, steigerte sich auf 6,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2015: 6,7 Mrd. EUR). Principal Investments reduzierten sich im abgelaufenen Jahr deutlich auf 0,1 Mrd. EUR (31. Dezember 2016: 1,1 Mrd. EUR).

Gemäß dem Geschäftsmodell generiert die PATRIZIA Immobilien AG im Wesentlichen zwei Einkommensströme, die die Grundlage des operativen Ergebnisses bilden:

	Einkünfte aus Management Services	An- und Verkaufs- provisionen	Rendite auf das eingesetzte Kapital	Erfolgs- abhängige Vergütungen
Gebühreneinnahmen	✓	✓	x	✓
Erträge aus eigenen Investitionen	x	x	✓	x

1.2 Konzernstrategie

PATRIZIA strebt an, in allen Assetklassen führend zu sein – in Deutschland und Europa. Als unabhängiges Immobilieninvestmenthaus 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

Mrd. EUR

2,0

Wachstum der Assets
under Management

Mio. EUR

254Volumen der Fonds, die 2016 für
Privatanleger aufgelegt wurden**2016**Seit diesem Jahr bietet PATRIZIA
geschlossene Fonds für
Privatanleger an

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 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 Ansprache der Investoren wurde und wird international ausgebaut. So wurden Repräsentanzen in Australien und den USA eröffnet, und das europäische Client Relationship Team gezielt für die Region Südeuropa und Skandinavien 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. Hierzu gehören auch Privatkunden, für die im Berichtszeitraum Fonds im Volumen von 254 Mio. EUR aufgelegt worden sind.

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 wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch für Privatanleger geschlossene Fonds an. Die Nachfrage dieser neuen Anlegergruppe überstieg die Erwartung deutlich. In diesem Bereich konnten im ersten Jahr in fünf verschiedenen Fonds bereits 254 Mio. EUR investiert werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,2 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 15 europäische Märkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger lokaler Expertise vertreten. Über das regional und überregional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede nennenswerte Transaktion. Ein Beispiel ist die Harald-Transaktion – ein überwiegend aus deutschen Wohnungen bestehendes Portfolio, das die PATRIZIA über eine in Skandinavien börsennotierte Fondsstruktur 2015 erworben und im Berichtszeitraum sehr profitabel weiterveräußert hat.

Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

PATRIZIA überzeugt neben den deutschen insbesondere die ausländischen Investoren mit der Breite ihres Angebots. So wird den Investoren ein „Rundum-sorglos-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 5,1 Mrd. EUR realisiert, davon 1,5 Mrd. EUR außerhalb Deutschlands. Außerdem wurden Transaktionen über 2,1 Mrd. EUR vertraglich vereinbart, die überwiegend im Jahr 2017 realisiert werden. Die nachhaltige Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für unsere Kunden auszahlt. Aber auch das umsichtige Erkennen von Opportunitäten in allen Assetklassen in ganz Europa und die zügige und reibungslose Umsetzung eines Ankaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

PATRIZIA hat die DNS eines Investors

PATRIZIA hat die DNS eines Investors und investiert auch gemeinsam mit den institutionellen Kunden. Die Investition eines erheblichen 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 und umsichtiges 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 jeder Transaktion 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:

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:

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungseinnahmen	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, für die PATRIZIA eine jeweils marktübliche Gebühr erhält.
Erträge aus eigenen Investitionen	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen und privaten Investoren weltweit eingeworben.

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 Mitarbeiter

Mitarbeiterstruktur

Das europäische Immobilieninvestmenthaus beschäftigte zum 31. Dezember 2016 insgesamt 794 fest angestellte Mitarbeiter (2015: 823 Mitarbeiter; -3,5%). Davon waren 38 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 63 Mitarbeiter in Teilzeit.

Am 3. Januar 2017 wurde der Kaufvertrag über das Property Management mit der Deutsche Immobilien Management (DIM) vollzogen. Im Zuge dessen gingen 115 Mitarbeiter auf die DIM über, die Mitarbeiterzahl der PATRIZIA reduzierte sich entsprechend.

Europaweit sind in den Auslandsgesellschaften 125 Mitarbeiter (2015: 99 Mitarbeiter) in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden, Spanien und Portugal tätig. Der Stellenaufbau erfolgt vornehmlich in den Auslandsgesellschaften. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 770 Mitarbeiter (2015: 800 Mitarbeiter; -3,8%).



Punkt 2.2, Seite 51

38

Auszubildende waren
im Jahr 2016 beschäftigt

PERSONALSTAND EUROPAWEIT



794

Mitarbeiter waren europaweit beschäftigt

Unternehmenskultur

Die PATRIZIA Unternehmenskultur besteht aus unseren Führungsgrundsätzen und Regeln der Zusammenarbeit, die allesamt eng miteinander verzahnt sind. Sie gliedert sich in die fünf Dimensionen Leistung, Vertrauen, Respekt, Verantwortung und Förderung. Alle Dimensionen stehen gleichberechtigt nebeneinander und jeder Mitarbeiter ist angehalten, diese mit- und vorzuleben. Das Selbstverständnis der PATRIZIA Unternehmenskultur erlaubt es, Ziele besser verwirklichen zu können.

Diversity im Unternehmen

Als europaweit agierendes Unternehmen nimmt die kulturelle Vielfalt im Konzern stetig zu. Inzwischen hat die PATRIZIA in neun Ländern lokale Managementteams und ist in 15 Ländern als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Am Jahresende waren bei PATRIZIA Mitarbeiter aus 29 Nationen beschäftigt.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 53% zu 47%, der in Teilzeit beschäftigten 2% zu 98% (2015: 8% zu 92%). Mit insgesamt 51% der Mitarbeiter ist die Mehrheit der Angestellten (ohne Auszubildende) im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Führungsebene) waren europaweit im Berichtsjahr 5% Frauen beschäftigt (2015: 5%), innerhalb des Kreises der Führungskräfte waren 25% der Mitarbeiter im Konzern weiblich (2015: 23%).

Prozent

51

betrug die Frauenquote

3

Trainer stammen aus dem eigenen Haus

Weiterbildungsmöglichkeiten

Die Fortbildung der PATRIZIA Mitarbeiter ist und bleibt ein zentrales Anliegen. Über die PATRIZIA Akademie wurden 24 Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz angeboten. Von den insgesamt zwölf Trainern stammen drei Seminarleiter aus dem eigenen Haus. Im Berichtsjahr hat PATRIZIA rund 271 TEUR in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter investiert. Dies entspricht 365,00 EUR für jeden im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer. Monatlich findet unter dem Motto „PATRIZIA Wissen“ eine einstündige Veranstaltung zu einem ausgewählten Fachthema statt. Der Fokus liegt dabei auf dem Austausch unter Kollegen, um das Verständnis untereinander und abteilungsübergreifend zu fördern.

Arbeitgeberattraktivität

Um als europaweit agierendes Immobilieninvestmenthaus langfristig erfolgreich zu sein, steht PATRIZIA im Wettbewerb um die besten Talente mit dem Ziel, ein attraktiver und vorbildlicher Arbeitgeber zu sein. Die PATRIZIA setzt dabei auf eine Mischung aus wettbewerbsfähiger Vergütung, freiwilligen betrieblichen Sozialleistungen, einer kollegialen und konstruktiven Unternehmenskultur sowie individuell angepassten Entwicklungsmöglichkeiten.

1.6 Nachhaltigkeit

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt diverse Organisationen der Immobilienwirtschaft, die sich der Förderung von Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Über Mitgliedschaften in Verbänden internationaler Immobilienunternehmen leisten wir unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor.

Strategie der Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA bestimmt in den kommenden Jahren den Kurs für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Basierend auf internationalen Reportingstandards setzt sie sich, ausgehend von fünf strategischen Handlungsfeldern, aus insgesamt elf Kernthemen, unter Berücksichtigung der Bedeutung der unterschiedlichen Stakeholder, zusammen. Die strategischen Handlungsfelder konzentrieren sich auf die Mitarbeiterentwicklung, soziales Engagement, die Produkte der PATRIZIA sowie die Wertsteigerung des Unternehmens und die Erhöhung der Transparenz. Die Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, soziale und Umweltbelange entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien und in den Stakeholder-Dialog zu integrieren, um auf unserem Weg nach Europa internationale Anforderungen zu erfüllen und mit unternehmerischer Verantwortung auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet zu sein.

PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Nachhaltigkeit praktiziert PATRIZIA auch durch die Unterstützung der auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger 1999 gegründeten PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Ziel der Stiftung ist es, Lebensräume für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche in aller Welt durch den Bau von PATRIZIA KinderHäusern zu schaffen. Im Fokus steht dabei immer ein exakt auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittener Neu-, Erweiterungs- oder Umbau. In den mehr als 15 Jahren, in denen die Stiftung aktiv ist, wurden KinderHäuser in Europa, Afrika, Asien und Lateinamerika errichtet. Neben Spenden übernimmt PATRIZIA die Personal- und Verwaltungskosten der Stiftung komplett, so dass jeder gespendete Euro zu 100% ausschließlich in die Projekte fließt.



www.kinderhausstiftung.de

www.facebook.com/patriziakinderhausstiftung

Prozent

100

der Spenden werden an Hilfsprojekte weitergegeben

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Märkte allgemein: Die wirtschaftliche Erholung Europas setzte sich 2016 weiter fort, wenn auch in kleinen Schritten. Das Wachstum in 2016 wurde von steigenden Beschäftigungszahlen und der Niedrigzinspolitik der EZB getragen. Die stetige Konjunkturerholung sowie ein relativ schwacher Euro haben zu einer positiven Entwicklung der privaten Konsumausgaben und Exporte geführt. Die wieder ansteigenden Ölpreise werden 2017 voraussichtlich zu einem Inflationsanstieg auf über 1 % beitragen.

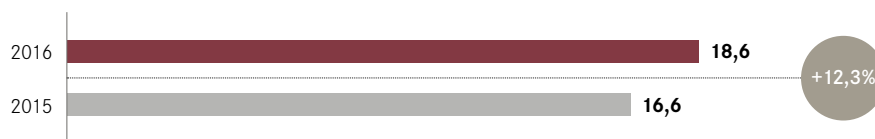
Immobilienmärkte: Die Nachfrage nach Immobilien ist bei institutionellen wie privaten Investoren nach wie vor hoch. Investmentaktivitäten waren hauptsächlich durch die niedrigen Renditen von Alternativenanlagen und günstigen Finanzierungsmöglichkeiten getrieben. Die Nachfrage nach Objekten in Top- und Nebenstandorten ist nach wie vor sehr hoch, wobei sich der Fokus, aufgrund der geringen Produktverfügbarkeit, in den Top-Standorten und -Lagen immer mehr auf die Nebenstandorte richtete. Die positive wirtschaftliche Entwicklung führte zu einer hohen Dynamik an den Bürovermietungsmärkten und auch die Einzelhandelsmärkte setzten ihre positive Entwicklung fort. Die europäischen Wohnimmobilienmärkte befinden sich im Zuge der wirtschaftlichen Erholung im Aufwind. Die höchsten Preissteigerungen lassen sich in den wirtschaftlich erfolgreichen Agglomerationsräumen und mittlerweile auch in deren Einzugsgebieten beobachten. Bislang hat sich der Aufschwung an den regionalen Wohnimmobilienmärkten noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum geäußert, so dass man generell von einem geringen Risiko hinsichtlich einer Blasenbildung ausgehen kann.

2.2 Geschäftsverlauf

Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Zum 31. Dezember 2016 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 18,6 Mrd. EUR, nach 16,6 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 12,5 Mrd. EUR auf Deutschland und 6,2 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,0 Mrd. EUR bzw. 12,3% gewachsen. Das Ziel, um rund 2,0 Mrd. EUR pro Jahr zu wachsen, wurde damit erreicht. Auch für das Jahr 2017 wird mit einem Nettowachstum der Assets under Management von rund 2,0 Mrd. EUR pro Jahr gerechnet.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EUR)



Quelle: Reuters, EZB



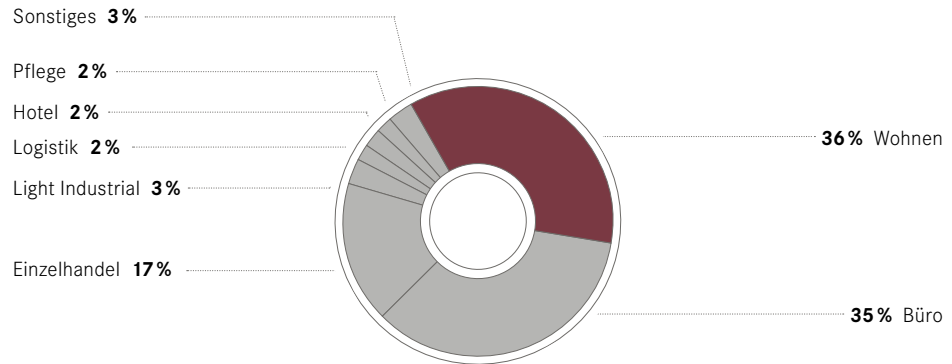
Quelle: RCA, Reuters, Makler

Mrd. EUR

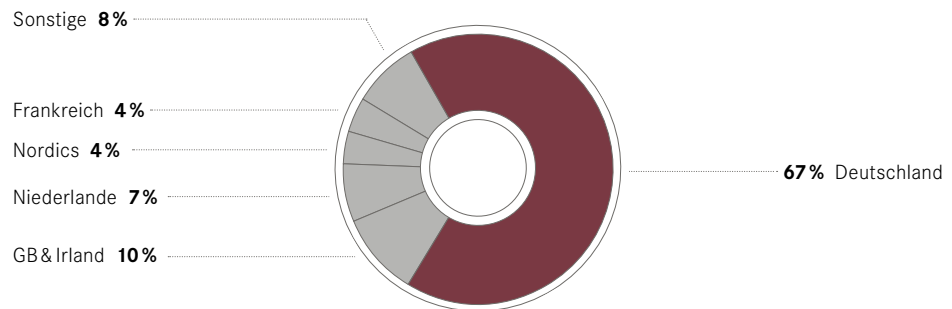
18,6

an Immobilienvermögen
wurden Ende 2016 betreut

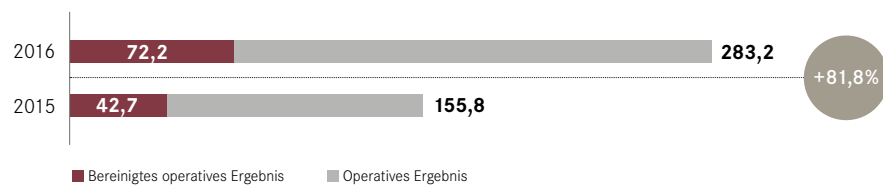
ASSETS UNDER MANAGEMENT AUFTEILUNG NACH SEKTOREN (IN %)



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG (IN %)



OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EUR)



Mio. EUR

283,2

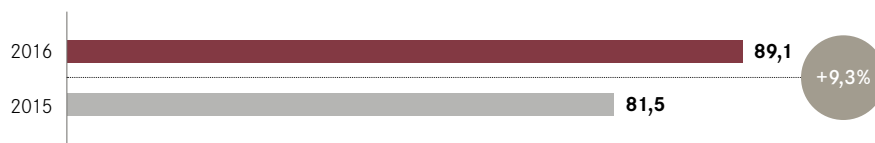
Die bereits angehobene
Prognose wurde übertroffen

In Geschäftsjahr 2016 konnte das operative Ergebnis auf 283,2 Mio. EUR deutlich gesteigert werden (2015: 155,8 Mio. EUR, +81,8%). Das operative Ergebnis ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Harald-Verkauf sowie der leistungsabhängigen Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO belief sich im Jahr 2016 auf 72,2 Mio. EUR, was einer Steigerung von 69,3% gegenüber dem Vorjahresergebnis von 42,7 Mio. EUR entspricht. Damit wurde die im November 2015 angehobene Prognose von mindestens 265 Mio. EUR noch einmal deutlich übertroffen. 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.

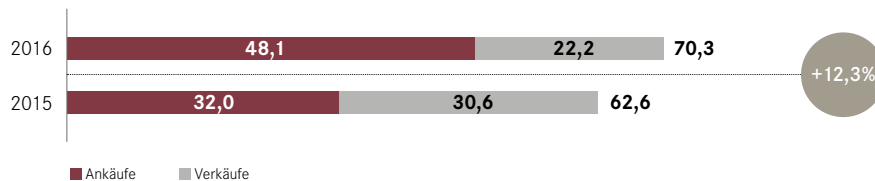
Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

VERWALTUNGSEINNAHMEN (IN MIO. EUR)



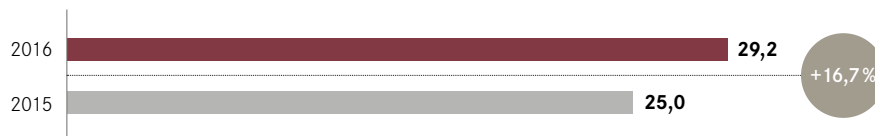
Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Verwaltungseinnahmen vergütet. Verwaltungseinnahmen enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Verwaltungseinnahmen in Höhe von 89,1 Mio. EUR vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 9,6% (2015: 81,5 Mio. EUR).

TRANSAKTIONSgebÜHREN (IN MIO. EUR)



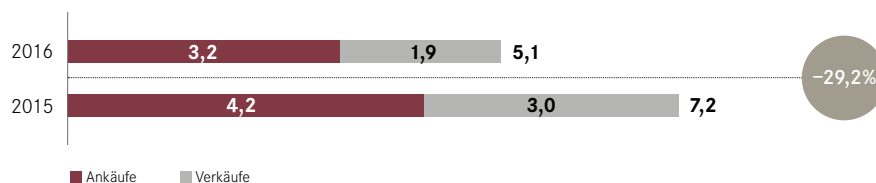
Für An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA eine marktgerechte Gebühr. Im abgelaufenen Jahr beliefen sich diese Gebühren auf 70,3 Mio. EUR, eine Steigerung um 12,3% gegenüber 62,6 Mio. EUR im Jahr 2015. Die Steigerung der Erlöse bei rückläufigem Transaktionsvolumen erklärt sich aus zwei nicht-gebührentragenden Eigentransaktionen im Volumen von 2,5 Mrd. EUR im Jahr 2015 (Verkauf der SÜDEWO und Ankauf des Harald Portfolios).

LEISTUNGSABHÄNGIGE EINNAHMEN (IN MIO. EUR)



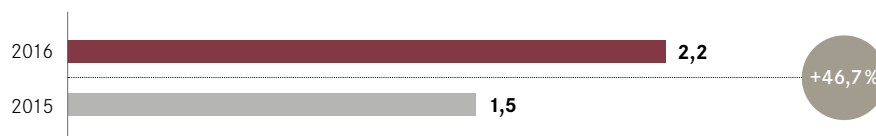
Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür erfolgsabhängige Vergütungen. Im Berichtsjahr betragen diese 29,2 Mio. EUR, einem Anstieg von 16,7% gegenüber 25,0 Mio. EUR im Jahr 2015. Für das Jahr 2015 wurde die Performance Fee um den Effekt aus dem Verkauf der SÜDEWO bereinigt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EUR)



Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2016 erfolgten Ankäufe von 3,2 Mrd. EUR und Verkäufe von 1,9 Mrd. EUR. Unter Berücksichtigung der nicht-gebührentragenden Eigentransaktionen im Jahr 2015 in Höhe von 2,5 Mrd. EUR (Verkauf der SÜDEWO und Ankauf des Harald Portfolios) ist das Transaktionsvolumen stabil geblieben.

INGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MRD. EUR)



Für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments wurden im Gesamtjahr 2016 2,2 Mrd. EUR Eigenkapital eingeworben. Dies entspricht einer Steigerung von 46,7% gegenüber dem Vorjahr (2015: 1,5 Mrd. EUR).

2.2.1 Drittgeschäft

Im Drittgeschäft werden über die vier regulierten konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften für institutionelle und private Kunden Investmentvermögen platziert und verwaltet. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien für ihre Kunden stabile und wiederkehrende Erträge. Beim sogenannten Drittgeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA. In Summe trägt das Drittgeschäft zum 31. Dezember 2016 11,6 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei.

PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften

Die Fonds agieren als Bestandhalter 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 sowie der luxemburgischen regulierten Plattform (AIFM) als Dienstleister tätig und generieren so Gebühreneinnahmen.

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

Mrd. EUR

2,2

Eigenkapital wurde im Jahr 2016 eingeworben

In der **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH** wird das Geschäft mit Privatkunden gebündelt. Sie hat im Jahr 2016 fünf geschlossene Publikumsfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 254 Mio. EUR in mehreren Ländern aufgelegt. Die neu aufgelegte Fondsserie „Europa Wohnen“ investierte in den Städten Kopenhagen (Dänemark) und Den Haag (Niederlande). Ferner wurden Investitionen in ein gemischt genutztes Objekt in Stuttgart sowie auf dem Campus der Universität Aachen getätigt. Dabei generierte die Kapitalverwaltungsgesellschaft bereits im ersten vollen Geschäftsjahr nach der Zulassung Beiträge zu Umsatz und Ertrag der PATRIZIA in Deutschland und auf dieser Basis wird das Privatkundengeschäft das weitere Wachstum des Konzerns auch zukünftig begleiten und 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

PATRIZIA verwaltet des Weiteren Individualmandate mit einem Immobilienvermögen von etwa 860 Mio. EUR. Im laufenden Jahr wurden für jeweils ein Konsortium koreanischer Investoren der Astro-Tower in Brüssel erworben und der Ankaufvertrag für den Commerzbank-Tower in Frankfurt unterzeichnet.

PATRIZIA DRITTTGESCHÄFT ZUM 31. DEZEMBER 2016

in Mio. EUR	Assets under Manage- ment	Eigen- kapital- zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
PATRIZIA WohnInvest KVG mbH	1.497	1.523	946	577¹	9
Poolfonds	1.032	1.063	680	383 ¹	5
Individualfonds	465	460	266	194 ¹	4
PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH	8.496	5.844	5.071	773	24
Poolfonds	4.811	3.083	2.766	317	12
Individualfonds	1.320	1.447	993	455	10
Labelfonds	2.365	1.314	1.312	1	2
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à.r.l. (REIM)²	468	226	226	0	2
Andere Mandate	863	455	455	0	10
PATRIZIA GrundInvest KVG mbH	254	0	0	0	5
Drittgeschäft	11.578	8.048	6.698	1.350	50

1) Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

2) PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

2.2.2 Co-Investments

Als Co-Investor partizipiert PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden an Immobilieninvestitionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA wie beim Drittgeschäft Managementgebühren sowie zusätzlich Beteiligungserträge. Die Aktionäre profitieren von der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios. Die Co-Investments tragen zum 31. Dezember 2016 mit 6,9 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert.

Mio. EUR

254

Volumen der geschlossene
Fonds, die 2016 für aufgelegt

Mrd. EUR

6,9

Co-Investments Ende 2016

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

Name	Beschreibung	AuM in Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
GBW	Die GBW – ehemalige Wohnungsgesellschaft der BayernLB – wurde 2013 für eine Gruppe langfristig orientierter, deutscher Investoren erworben. Ziel ist die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung des über ganz Bayern verteilten Portfolios. Im Geschäftsjahr 2016 gab es in diesem Co-Investment keine wesentlichen Veränderungen.	3.550	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	Zu den Anlageobjekten dieses Co-Investments zählen Wohn- und Gewerbeobjekte in ganz Europa. Im Geschäftsjahr 2016 erfolgten nachstehende Ankäufe: – Berlin: In Berlin wurde ein innerstädtisches Wohngebäude mit 131 hochwertigen Wohnungen erworben. – München: In Oberschleißheim wurde ein Ensemble, bestehend aus drei Wohngebäuden mit 457 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten, erworben. – Projektentwicklungen Deutschland: In vier deutschen Städten befinden sich derzeit sechs Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.	1.825	10,1%
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. 2016 wurden Immobilien im Wert von 36,0 Mio. EUR veräußert. Die von der Gesellschaft noch nicht verkauften Objekte sollen zeitnah beurkundet und das Eigenkapital zurückgeführt werden.	209	6,25%
Co-Investments in Großbritannien	Zusammen mit Oaktree Capital Management hat sich PATRIZIA an vier verschiedenen Gewerbeparks im Großraum London beteiligt.	1.050	5–10%
Seneca	DEIKON-Portfolio mit 86 Fach- und Supermärkten	181	5,1%

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, also Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder aus regulatorischen Gründen als Zwischenfinanzierung für geschlossene Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten.

Die bestehenden Principal Investments haben sich im Jahr 2016 wie folgt entwickelt:

Manchester First Street

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

Ebenfalls wurde das größte Einzelobjekt des Principal Investments in Manchester, das Bürogebäude No. 1 First Street, an einen institutionellen englischen Investor verkauft. Der Besitzübergang erfolgte Anfang Oktober 2016.

Zum Stichtag besitzt PATRIZIA noch zwei unbebaute Areale sowie die Gastronomiemeile.

Harald

Im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Angebots hatte PATRIZIA im Geschäftsjahr 2015 mehr als 14.000 Wohnungen in Deutschland und Schweden erworben. Der Kaufpreis dieses Portfolios betrug rund 900 Mio. EUR. PATRIZIA konnte inzwischen alle Einheiten erfolgreich veräußern. Den Verkauf der Einheiten in Schweden konnte PATRIZIA bereits im Jahr 2015 mit einem Gewinn von etwa 5,3 Mio. EUR abschließen, der Verkauf der Wohnungen in Deutschland für rund 1,1 Mrd. EUR wurde im Jahr 2016 vollzogen.

Sonstige Principal Investments

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

Im Mai 2016 wurde im attraktiven Londoner Bezirk Barking ein Entwicklungsprojekt erworben. Es ist geplant, etwa 200 kleinere Wohneinheiten in einem 28-stöckigen Gebäude zu entwickeln.

Hinsichtlich der Ergebnisauswirkungen dieser Principal Investments verweisen wir auf die Ertragslage unter Punkt 2.3.2.

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2016 war erneut ein herausragendes Jahr für PATRIZIA. Alle wesentlichen Kennzahlen haben sich sehr positiv entwickelt. Die Prognose für das operative Ergebnis konnte zunächst von mindestens 250 Mio. EUR auf mindestens 265 Mio. EUR angehoben werden, und wurde schließlich mit 283,2 Mio. EUR noch einmal deutlich übertroffen.



Punkt 2.3.2, Seite 59

Mio. EUR

283,2

betrug das operative Ergebnis
im Geschäftsjahr 2016

Mrd. EUR

5,1

Transaktionsvolumen

Das **operative Ergebnis** erreichte mit 283,2 Mio. EUR einen neuen Höchstwert und wurde gegenüber 2015 (155,8 Mio. EUR; +81,7%) deutlich gesteigert. Der starke Anstieg dieser Kennzahl ist durch den Erlös aus dem Verkauf des Harald Portfolios mit einem Ergebnisbeitrag von 211,0 Mio. EUR geprägt und wird durch eine durchweg positive Entwicklung der PATRIZIA unterstützt. Bereinigt um den Erlös aus dem Verkauf von Harald sowie der leistungsabhängigen Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO im Jahr 2015 beträgt das operative Ergebnis der PATRIZIA 72,2 Mio. EUR, ein Anstieg von 69,3% gegenüber 42,7 Mio. EUR im Jahr 2015.

Das operative Ergebnis erfasst alle operativen Einkommensströme der PATRIZIA und gibt deshalb ein aussagekräftiges Bild der tatsächlichen Geschäftsentwicklung. Die Zusammensetzung und Entwicklung des operativen Ergebnisses werden nachfolgend detailliert erläutert.

Die **Gebühreneinnahmen** einschließlich der Gebühreneinnahmen aus Co-Investments wie der GBW stiegen von 165,2 Mio. EUR im Jahr 2015 um 14,1% auf 188,6 Mio. EUR im Berichtszeitraum. Diese Kennzahl ist deshalb relevant, da mit der Transformation des Geschäftsmodells von einem Bestandhalter und Händler von Immobilien hin zu einem Investment Manager die stetig steigenden Gebühreneinnahmen die volatilen und rückläufigen Verkaufs- und Vermietungseinnahmen ersetzen.

Das **Transaktionsvolumen** im Geschäftsjahr 2016 blieb mit 7,2 Mrd. EUR im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr stabil. Realisiert werden konnten Ankäufe im Volumen von 3,2 Mrd. EUR und Verkäufe in Höhe von 1,9 Mrd. EUR. Darüber hinaus wurden Transaktionen im Volumen von 2,1 Mrd. EUR vertraglich vereinbart, die größtenteils im Jahr 2017 realisiert werden. Davon entfallen 1,7 Mrd. EUR auf weitere Ankäufe, während die bereits vereinbarten Verkäufe 0,4 Mrd. EUR betragen.

Die **Assets under Management** stiegen wie geplant um 2,0 Mrd. EUR auf 18,6 Mrd. EUR.

Die **liquiden Mittel** in Höhe von 440,2 Mio. EUR am Stichtag ermöglichen es, die PATRIZIA auch in Zukunft gezielt weiterzuentwickeln. Hierzu zählt neben attraktiven Co-Investments zusammen mit unseren Kunden auch gegebenenfalls die Übernahme anderer komplementärer Investment Manager oder zum PATRIZIA Geschäft komplementäre Gesellschaften. Ziel ist in jedem Fall, die nachhaltigen und langfristigen Wachstumsperspektiven der PATRIZIA zu stärken.

Im Jahr 2016 wurde der Verkauf des **Harald Portfolios** plangemäß realisiert. Das operative Ergebnis aus dieser Transaktion beträgt 211,0 Mio. EUR nach dem Abzug von transaktionsbedingten Steuern in Höhe von 43,2 Mio. EUR sowie Minderheitsanteilen von 18,3 Mio. EUR. Zudem wurde ein Minderheitsanteil an der Gesellschaftsstruktur nicht verkauft. Diesen Anteil hält PATRIZIA weiterhin als Principal Investment und bekommt dafür eine Garantiedividende in Höhe von 0,9 Mio. EUR pro Jahr.

HARALD

in TEUR	2016
Operatives Ergebnis	272.439
Ertragsteuern	-43.192
Minderheitsanteile	-18.290
Anteil am operativen Ergebnis der PATRIZIA	210.957

Der Verkauf wurde zum Teil als Asset- und zum Teil als Share-Deal vollzogen. Die Asset-Deals sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatz sowie als Bestandsveränderungen dargestellt. Die Share-Deals hingegen werden in der Position Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen verbucht. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird im Folgenden der Effekt aus dem Verkauf des Harald Portfolios bereinigt.

Insgesamt entwickelte sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hervorragend und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele der PATRIZIA.

2.3.2 Ertragslage des Konzerns

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 Effekte. Im Jahr 2016 konnte das operative Ergebnis auf 283,2 Mio. EUR gesteigert werden. Ohne die Effekte aus dem Verkauf des Harald Portfolios und die leistungsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO im Jahr 2015 beträgt das operative Ergebnis 72,2 Mio. EUR, eine deutliche Steigerung von nahezu 70% nach 42,7 Mio. EUR im Jahr 2015. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS

in TEUR	2016	2015	Veränderung in %	2016	2015	Veränderung
	(bereinigt) ¹	(bereinigt) ¹		2016	2015	
EBITDA	56.236	47.688	17,9	328.114	175.077	87,4 %
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge ² , Software und Sachanlagen	-6.134	-7.059	-13,1	-6.134	-7.059	-13,1 %
EBIT	50.102	40.629	23,3	321.980	168.018	91,6 %
Finanzergebnis (Zinsergebnis)	-2.523	-6.251	-59,6	-4.304	-16.505	-73,9 %
Währungsergebnis	-5.644	1.143		-4.029	-618	
EBT	41.935	35.521	18,1	313.647	150.895	107,9 %
Wertänderung Derivate	0	0		0	-2.888	
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge ²	1.968	1.968	0,0	1.968	1.968	0,0 %
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-431	-462	-6,7	-431	-462	-6,7 %
Harald – Transaktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile	0	0		-61.482	0	
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)	1.529	5.758	-73,4	1.529	5.758	-73,4 %
Reorganisationsaufwand	20.406	0		20.406	0	
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	6.812	-133		7.539	545	
Operatives Ergebnis	72.219	42.652	69,3	283.176	155.816	81,7 %

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

2) Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind.

Prozent

69,3

Steigerung des bereinigten operativen Ergebnisses

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Gebühreneinnahmen, die sich mit der Transformation zum Investment Manager und der zunehmenden Internationalisierung zur Haupteinnahmequelle der PATRIZIA entwickelt haben. Die Erlöse aus dem Verkauf der eigenen Immobilien und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen stetig zurück.

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

PATRIZIA ERTRAGSAHLEN IM ÜBERBLICK

in TEUR	2016	2015	Veränderung
Umsatz	817.879	384.858	112,5%
Gesamtleistung	526.385	249.419	111,0%
EBITDA	328.114	175.077	87,4%
EBIT	321.980	168.018	91,6%
EBT	313.647	150.895	107,9%
Operatives Ergebnis ¹	283.176	155.816	81,7%
Konzernjahresüberschuss	256.264	134.462	90,6%

1) Bereinigt um die Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht-liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zins- und Währungssicherungsgeschäften. Nicht realisierte Währungseffekte und Reorganisationsaufwendungen werden eliminiert. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Währungssicherungsgeschäften werden addiert.

Umsatzerlöse

Der Konzernumsatz ohne die Verkaufserlöse aus dem Harald Portfolio blieb im Geschäftsjahr 2016 um mit 325,4 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr mit 338,7 Mio. EUR nahezu stabil.

Während die Verkaufserlöse der Principal Investments geringer wurden, konnten die übrigen Positionen des Konzernumsatzes diese Rückgänge weitestgehend ausgleichen.

UMSATZERLÖSE

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹	2015 (bereinigt) ¹	Veränderung	2016	2015	Veränderung
Verkaufserlöse aus						
Principal Investments	143.705	188.979	-24,0%	629.799	188.979	233,3%
Mieterlöse	11.992	8.797	36,3%	18.509	42.761	-56,7%
Erlöse aus Management Services	161.261	134.259	20,1%	161.261	134.259	20,1%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	4.171	2.464	69,3%	4.021	14.678	-72,6%
Sonstiges	4.288	4.182	2,5%	4.289	4.181	2,6%
Konzernumsatz	325.417	338.681	-3,9%	817.879	384.858	112,5%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Die Umsatzerlöse sind nur bedingt aussagekräftig, weil zur Vollständigkeit des gesamten Leistungsbildes auch unterhalb des Umsatzes gezeigte Positionen berücksichtigt werden müssen.

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** enthalten die Kaufpreiserlöse des Eigenbestands, der sich zunehmend minimiert. Der Verkaufserlös des Berichtszeitraums von 143,7 Mio. EUR enthält im Wesentlichen 47,9 Mio. EUR aus Privatisierungsgeschäft und 86,5 Mio. EUR Erlöse aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Manchester.

Einhergehend mit dem Rückgang der Verkaufserlöse verringerten sich auch die Bestandsveränderungen von -167,0 Mio. EUR um 31,0% auf -115,1 Mio. EUR. Auf Deutschland entfallen dabei -45,8 Mio. EUR, auf Manchester -69,4 Mio. EUR (Vorjahr: -31,8 Mio. EUR).

Der Anstieg der **Mieterlöse** von 8,8 Mio. EUR im Jahr 2015 auf 12,0 Mio. EUR im Jahr 2016 ist wesentlich bedingt durch den Zugang der beiden Privatisierungsobjekte in München zum Jahreswechsel 2015/2016 sowie laufende Mieteinnahmen des Objekts First Street in Manchester, das bis zum Verkauf im Oktober 2016 zeitanteilig Mieteinnahmen generierte.

Die **Erlöse aus Management Services** enthalten die Einnahmen, die PATRIZIA für die Tätigkeit als Investment Manager erhält. Einhergehend mit dem weiteren Ausbau des Geschäfts stiegen diese Erträge von 134,3 Mio. EUR um 20,1% auf 161,2 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Gebühreneinnahmen aus dem Co-Investment GBW, die im Beteiligungsergebnis ausgewiesen werden, stiegen die Gebühreneinnahmen um 14,1% von 165,2 Mio. EUR auf 188,6 Mio. EUR. Folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der einzelnen Gebührenkomponenten, einschließlich der jeweilige Beiträge aus der GBW:

GEBÜHRENEINNAHMEN

in Mio. EUR	2016	2015	Veränderung	2016	2015	Veränderung
	(bereinigt) ¹⁾	(bereinigt) ¹⁾				
Verwaltungsgebühren	89.062	77.653	14,7%	89.062	77.653	14,7%
Transaktionsgebühren	70.329	62.575	12,4%	70.329	62.575	12,4%
Leistungsabhängige Gebühren	29.167	24.988	16,7%	29.167	128.529	-80,6%
Gesamt	188.558	165.219	14,1%	188.558	268.757	-29,8%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält in Höhe von 4,2 Mio. EUR (2015: 2,5 Mio. EUR; +69,3%) Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten. **Sonstiges** enthält im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Infolge der stabilen gebührentragenden Transaktionsleistung blieben diese bei 4,3 Mio. EUR (2015: 4,2 Mio. EUR; +2,5%) praktisch konstant.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die Leistung der PATRIZIA besser als der Umsatz, da einige Positionen wie etwa der Verkauf von Immobilien aus dem langfristigen Vermögen oder Entkonsolidierungserträge enthalten sind, die jedoch nicht umsatzwirksam dargestellt werden können.

Prozent

14,1

Anstieg der Erlöse aus Management Services

Prozent

17,7

Die Gesamtleistung ist deutlich angestiegen

HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹	2015 (bereinigt) ¹	Veränderung	2016	2015	Veränderung in %
Umsatzerlöse	325.417	338.681	-3,9%	817.879	384.858	112,5%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.542	10.075	-84,7%	1.542	10.075	-84,7%
Bestandsveränderungen	-115.133	-166.951	-31,0%	-502.018	-166.980	200,6%
Sonstige betriebliche Erträge	9.903	11.010	-10,1%	14.252	16.189	-12,0%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5.187	0		194.730	5.277	
Gesamtleistung	226.916	192.815	17,7%	526.385	249.419	111,0%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Die **Umsatzerlöse** blieben im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 325,4 Mio. EUR nahezu stabil gegenüber 338,7 Mio. EUR im Vorjahr, da die abnehmenden Verkaufserlöse durch steigende Gebührenerlöse für Investment Management Dienstleistungen kompensiert wurden.

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Nicht im Konzernumsatz enthalten sind die Verkaufserlöse der Objekte, die im langfristigen Vermögen ausgewiesen werden. Entsprechende Erlöse werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die Verkaufserlöse in Höhe von 10,9 Mio. EUR (Vorjahr: 69,8 Mio. EUR) erwirtschafteten nach Abzug der entsprechenden Buchwerte von 9,3 Mio. EUR (Vorjahr: 59,7 Mio. EUR) im Berichtsjahr einen Nettoertrag von 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 10,1 Mio. EUR). Der deutliche Rückgang von 84,7% gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einem nahezu abverkauften Bestand und entsprechend abnehmender Anzahl verkaufter Einheiten.

Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen wurden im Berichtsjahr mit -115,1 Mio. EUR (2015: -167,0 Mio. EUR; -31,0%) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 125,3 Mio. EUR (2015: -182,3 Mio. EUR; -31,3%). Die größten Positionen sind dabei die Abgänge aus dem Verkauf der Liegenschaften in Manchester (-72,4 Mio. EUR) sowie des Privatisierungsbestandes (-40,9 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken um 10,1% auf 9,9 Mio. EUR (2015: 11,0 Mio. EUR). Davon stammen 4,7 Mio. EUR aus entfallenen Verpflichtungen (2015: 5,2 Mio. EUR; -9,6%) sowie 1,3 Mio. EUR aus Weiterbelastung von Transaktionskosten (2015: 1,7 Mio. EUR, +23,9%).

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position in Höhe von 5,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen die Entkonsolidierung von geschlossenen Fonds für Privatkunden der PATRIZIA PGK, bei denen die angekauften Objekte zunächst durch die PATRIZIA erworben werden, um dann bei Privatkunden platziert zu werden. Einen Aufschlag auf den originären Kaufpreis erhebt PATRIZIA dabei nicht.

HERLEITUNG EBITDA

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹⁾	2015 (bereinigt) ¹⁾	Verände- rung	2016	2015	Verände- rung
Gesamtleistung	226.916	192.815	17,7%	526.385	249.419	111,0%
Materialaufwand	-27.708	-29.746	-6,9%	-33.712	-52.438	-35,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-14.832	-14.787	0,3%	-14.832	-14.787	0,3%
Personalaufwand	-87.292	-93.519	-6,7%	-101.313	-93.519	8,3%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	431	462	-6,7%	431	462	-6,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61.191	-59.984	2,0%	-68.757	-69.973	-1,7%
Erträge aus Beteiligungen	32.667	48.215	-32,2%	32.667	151.681	-78,5%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	7.651	4.232	80,8%	7.651	4.232	80,8%
EBITDAR	76.642	47.688	60,7%	348.520	175.077	99,1%
Reorganisationsaufwand	-20.406	0		-20.406	0	
EBITDA	56.236	47.688	17,9%	328.114	175.077	87,4%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält vor allem die Investitionskosten in den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Materialaufwand um 6,9% auf 27,7 Mio. EUR (2015: 29,7 Mio. EUR) und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- Renovierungs- und Baukosten in Höhe von 20,6 Mio. EUR (Vorjahr: 23,6 Mio. EUR; -13,0%)
- Instandhaltungskosten in Höhe von 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR; +4,0%)
- Nebenkosten in Höhe von 6,4 Mio. EUR (Vorjahr: 5,4 Mio. EUR; +18,7%)

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen blieb mit 14,8 Mio. EUR (2015: 14,8 Mio. EUR; +0,3%) stabil. Diese Position umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Der Aufwand für bezogene Leistungen in den Labelfonds reduzierte sich leicht um 4,8% auf 12,8 Mio. EUR, nach 13,5 Mio. EUR im Vorjahr. Der entsprechende Umsatz aus Labelfonds belief sich auf 15,5 Mio. EUR (2015: 16,0 Mio. EUR; -2,9%).

Personalaufwand

Der Personalaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Jahr vor allem wegen deutlich gesunkener Vertriebsprovisionen und einem positiven Effekt aus der langfristigen variablen Vergütung und entwickelte sich wie folgt:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹	2015 (bereinigt) ¹	Veränderung	2016	2015	Veränderung
Fixgehälter	50.483	48.413	4,3%	50.492	48.413	4,3%
Variable Gehälter	22.544	20.526	9,8%	36.544	20.526	78,0%
Vertriebsprovisionen	4.212	6.989	-39,7%	4.212	6.989	-39,7%
Sozialabgaben	10.607	9.609	10,4%	10.618	9.609	10,5%
Effekt langfristige variable Vergütung ²	-2.824	4.464		-2.824	4.464	
Sonstiges	2.270	3.518	-35,5%	2.271	3.518	-35,4%
Gesamt	87.292	93.519	-6,7%	101.313	93.519	8,3%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

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

Der Rückgang der Personalaufwendungen um 6,7% auf 87,3 Mio. EUR (2015: 93,5 Mio. EUR) resultiert aus verschiedenen Effekten. Während die Fixgehälter um 4,3% von 48,4 Mio. EUR auf 50,5 Mio. EUR vor allem im Rahmen marktüblicher Gehaltsanpassungen anstiegen, reflektiert die Steigung bei den variablen Gehältern von 20,5 Mio. EUR um 9,8% auf 22,5 Mio. EUR die erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Dem gegenüber steht der Rückgang der Vertriebspositionen von 7,0 Mio. EUR um 39,7% auf 4,2 Mio. EUR aufgrund der abnehmenden Verkaufsaktivitäten bei Wohnungsprivatisierungen. Die negative Aktienkursentwicklung hat zu einem positiven Effekt von 2,8 Mio. EUR (2015: -4,5 Mio. EUR) bei der langfristigen variablen Vergütung geführt hat. Die Position Sonstiges reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 35,5% auf 2,3 Mio. EUR. Zudem reduzierten sich die Sachbezüge auf 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR). Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht (Punkt 3.2)

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2016 belaufen sich die Wertänderungen auf 0,4 Mio. EUR nach 0,5 Mio. EUR im Vorjahr.



Punkt 3.2, Seite 75



Punkt 3.2, Seite 75

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich 2016 moderat um 2,0 % auf 61,2 Mio. EUR. Die konkrete Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹	2015 (bereinigt) ¹	Verände- rung	2016	2015	Verände- rung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	14.654	16.027	-8,6%	14.953	19.507	-23,3%
Kosten für Management Services	440	222	98,2%	6.300	5.115	23,2%
Kfz- und Reisekosten	5.399	5.179	4,2%	5.399	5.179	4,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	7.425	7.863	-5,6%	7.425	7.863	-5,6%
Werbekosten	4.435	4.431	0,1%	4.488	4.785	-6,2%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.577	2.023	27,4%	2.577	2.023	27,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	7.003	6.827	2,6%	7.288	7.182	1,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.347	1.779	31,9%	2.475	1.790	38,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	2.583	4.429	-41,7%	2.590	4.441	-41,7%
Sonstige Steuern	1.218	200		1.218	200	
Freistellungen / Erstattungen	6.568	1.300		6.568	1.300	
Sonstige Aufwendungen	6.542	9.704	-32,6%	7.476	10.588	-29,4%
Gesamt	61.191	59.984	2,0%	68.757	69.973	-1,7%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Provisionen und sonstige Vertriebskosten reduzierten sich von 4,4 Mio. EUR im Vorjahr um 41,7% auf 2,6 Mio. EUR, da die Vertriebsaktivitäten abgenommen haben.

Sonstige Steuern erhöhten sich von 0,2 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR, da für eine Konzerngesellschaft in Luxemburg Vermögenssteuern anfielen. Freistellungen/Erstattungen stiegen von 1,3 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR. Hierin enthalten sind einmalige Sondereffekte aus vergangenen Transaktionen.

Beteiligungsergebnis

Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab, die zusätzlich zu den Dienstleistungsgebühren generiert werden. Die Beteiligungserträge sind im Berichtszeitraum um 23,1% von 52,4 Mio. EUR auf 40,3 Mio. EUR zurückgegangen.

Der Rückgang resultiert vor allem aus dem Verkauf der Anteile des Co-Investments **SÜDEWO** im Vorjahr, für die 2016 als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen und die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital weggefallen sind.

Das Co-Investment **GBW** hingegen generierte im Jahr 2015 – wie im Vorjahr – 9,5 Mio. EUR aus als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen und 17,8 Mio. EUR erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung sowie eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 3,2 Mio. EUR.

Das Supermarktportfolio **Seneca** steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 0,4 Mio. EUR bei (2015: 0,5 Mio. EUR).

Das Co-Investment **WohnModul I** erzielte einen Ertrag von 7,7 Mio. EUR nach 4,2 Mio. EUR im Vorjahr, das als Ergebnis aus at-equity bewerteter Beteiligung verbucht wird.

BETEILIGUNGSERGEBNIS

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹	2015 (bereinigt) ¹	Veränderung	2016	2015	Veränderung
SÜDEWO	0	17.042		0	120.508	
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	0	3.625		0	3.625	
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	0	0		0	103.466	
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	0	13.417		0	13.417	
GBW	30.520	30.555	-0,1 %	30.520	30.555	-0,1 %
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0 %	9.490	9.490	0,0 %
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	17.807	17.842	-0,2 %	17.807	17.842	-0,2 %
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	3.223	3.223	0,0 %	3.223	3.223	0,0 %
SENECA	434	510	-14,9 %	434	510	-14,9 %
UK	853	108	689,8 %	853	108	689,8 %
Harald	860	0		860	0	
WohnModul I	7.651	4.232	80,8 %	7.651	4.232	80,8 %
Gesamt	40.318	52.447	-23,1 %	40.318	155.913	-74,1 %

1) bereinigt um die leistungsabhängige Vergütung der SÜDEWO

Reorganisationsaufwand

PATRIZIA hat die strategische Entscheidung getroffen, sich zukünftig noch stärker auf die Tätigkeit als Investment Manager und damit auf die Expertise zu fokussieren, die für Kunden und deren Investments die höchste Wertschöpfung generiert. In diesem Zusammenhang wird das Property Management zukünftig von einem externen Dienstleister erbracht und der Geschäftsbereich wurde an einen strategischen Käufer veräußert. Des Weiteren ist vorgesehen, die europäische Expansion weiter voranzutreiben und die lokale Präsenz im europäischen Ausland für die Kunden auszubauen. Als Teil der stärkeren Fokussierung auf die Tätigkeit als Investment Manager wird sich PATRIZIA auf besonders wertschaffende Aktivitäten wie Asset und Portfolio Management sowie Transaktionen konzentrieren. Das Angebotsspektrum der Dienstleistungen wurde deshalb reduziert, um die Komplexität bei zunehmender Internationalisierung zu beschränken.

Im Zuge dieser Maßnahmen sind im Jahr 2016 20,4 Mio. EUR Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen, Freistellungen und Beratungsleistungen angefallen (2015: 0 Mio. EUR). Es wird erwartet, dass sich diese Aufwendungen durch Einsparungen in zwei bis drei Geschäftsjahren amortisieren werden.

REORGANISATIONSAUFWENDUNGEN

in TEUR	2016
Reorganisationsaufwand Abfindungen	9.329
Reorganisationsaufwand lfd. Gehälter	4.020
Reorganisationsaufwand Sachkosten	2.613
Reorganisationsaufwand Beratung	4.444
Reorganisationsaufwand	20.406

Konzernjahresüberschuss

Der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA ist im Wesentlichen aufgrund gestiegener Ertragsteuern von 32,9 Mio. EUR um 15,7% auf 27,7 Mio. EUR gesunken.

HERLEITUNG PERIODENÜBERSCHUSS

in TEUR	2016 (bereinigt) ¹	2015 (bereinigt) ¹	Veränderung	2016	2015	Veränderung
EBITDA	56.236	47.688	17,9%	328.114	175.077	87,4%
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-6.134	-7.059	-13,1%	-6.134	-7.059	-13,1%
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	50.102	40.629	23,3%	321.980	168.018	91,6%
Finanzerträge	2.682	939	185,6%	3.057	6.666	-54,1%
Finanzaufwendungen	-5.204	-7.190	-27,6%	-7.361	-23.171	-68,2%
Währungsergebnis	-5.644	1.143		-4.029	-618	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	41.936	35.521	18,1%	313.647	150.895	107,9%
Ertragsteuern	-14.193	-2.623	441,1%	-57.383	-16.433	249,2%
Periodenüberschuss	27.743	32.898	-15,7%	256.264	134.462	90,6%

1) bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Überleitung erläutert.

Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen reduzierten sich um 13,1 % auf 6,1 Mio. EUR (2015: 7,1 Mio. EUR). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (2,0 Mio. EUR, nach 2,5 Mio. EUR im Vorjahr; -20,8%), Software in Höhe von 3,3 Mio. EUR (2015: 2,6 Mio. EUR; +27,6%) sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,2 Mio. EUR (2015: 1,2 Mio. EUR).



Punkt 6.10, Seite 142

Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Anhang detailliert beschrieben.

Finanzergebnis

Die Finanzerträge erhöhten sich auf 2,7 Mio. EUR, nach 0,9 Mio. EUR im Vorjahr, und enthalten vor allem Zinsen für verspätete Kaufpreiszahlungen. Dem standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 5,2 Mio. EUR gegenüber, ein Rückgang von 27,6% gegenüber dem Vorjahreswert von 7,2 Mio. EUR. Weitere Informationen können Punkt 6.10 des Konzernanhangs entnommen werden.

Zum 31. Dezember 2016 belief sich das Währungsergebnis auf –5,6 Mio. EUR (2015: 1,1 Mio. EUR). Es setzt sich aus –8,9 Mio. EUR (2015: +1,0 Mio. EUR) realisierten Währungseffekten, die durch +10,1 Mio. EUR (2015: 0 Mio. EUR) Gewinne aus Währungssicherungsgeschäften überkompensiert wurden, sowie –6,8 Mio. EUR (2015: +0,1 Mio. EUR) unrealisierten Währungseffekten zusammen. Die Entwicklung des Britischen Pfund hat das Währungsergebnis maßgeblich beeinflusst.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern sind im Geschäftsjahr 2016 von 2,6 Mio. EUR auf 14,2 Mio. EUR gestiegen. Während im Vorjahr Steuererstattungen für vorherige Jahre verbucht werden konnten, entfielen im Jahr 2016 allein 7,6 Mio. EUR auf die Veräußerung der Liegenschaften in Manchester.

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Bilanzsumme	993.259	1.631.831	–39,1%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	749.342	521.601	43,7%
Eigenkapitalquote	75,4%	32,0%	43,4 PP
Bankdarlehen	53.200	821.828	–93,5%
+ Schuldscheindarlehen	27.000	67.000	–59,7%
– Liquide Mittel	440.219	179.141	145,7%
= Nettoliquidität (-) / Nettoverschuldung (+)	–360.019	709.687	
Netto-Eigenkapitalquote ¹	82,1%	35,9%	46,2 PP

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

PP= Prozentpunkte

Prozent

82,1

Netto Eigenkapitalquote

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich im Berichtsjahr deutlich auf 993,3 Mio. EUR, nach 1.631,8 Mio. EUR im Jahr 2015. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Harald Portfolios und die Rückführung der entsprechenden Darlehen zurückzuführen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Im Konzernabschluss wird das Immobilienvermögen der PATRIZIA zum Stichtag mit 195,2 Mio. EUR (2015: 1.078,7 Mio. EUR; -81,9%) ausgewiesen:

in TEUR	2016	2015	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.226	20.802	-41,2%
Vorräte	182.931	1.057.942	-82,7%
Principal Investments	195.157	1.078.744	-81,9%

Davon entfallen 12,2 Mio. EUR auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die zum Verkauf vorgesehen sind und bis dahin Mieteinnahmen erzielen. 182,9 Mio. EUR sind den **Vorräten** zuzurechnen. In diesen Positionen werden die Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als Fondsprodukt für Privatanleger gehalten werden (41,8 Mio. EUR). Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf den Verkauf des Harald Portfolios im Jahr 2016 zurückzuführen.

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. DEZEMBER 2016

in Mio. EUR	Assets under Management	Investmentkapital	Beteiligung in %
Drittgeschäft	11.578	-	-
Co-Investments	6.918	182,1	
Wohnen	5.420	142,6	
GBW GmbH	3.550	55,4	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.825	86,6	10,1
Sonstige	44	0,7	10,0
Gewerbe Deutschland	448	18,4	
PATRoffice	209	5,5	6,3
Seneca	181	4,9	5,1
sono west	58	8,0	30,0
Gewerbe Ausland	1.050	21,0	
Avimore Topco (UK)	512	12,9	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	93	3,3	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	61	1,8	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	384	3,0	5,0
Principal Investments	144	158,6	
Harald	0	22,9	5,3
Sonstige	144	135,6	100,0
Operative Gesellschaften ¹	-	38,5	100,0
Gebundenes Investmentkapital	18.641	379,1	
Bankguthaben und Kassenbestand	-	397,2	-
Gesamtes Investmentkapital	18.641	776,3	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen und Bridge-Finanzierung)	-	27,0	-

1) Gebundenes Investmentkapital im Zuge des Erwerbs von Gesellschaften (i. W. der Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest KVG) sowie die Kapitalbindung aus dem operativen Betrieb des Dienstleistungsgeschäfts (i. W. Investitionen in Systeme und kurzfristige Forderungen).

Kapitalstruktur

Schuldscheindarlehen

2013 wurden zwei Schuldscheindarlehen über insgesamt 77,0 Mio. EUR emittiert. Im Jahr 2016 wurde ein Schuldscheindarlehen fristgerecht vollständig getilgt und für das andere Schuldscheindarlehen die mögliche kostenfreie Sondertilgung über 5,0 Mio. EUR geleistet. Diese jährliche Sondertilgung wurde ebenfalls bereits Anfang 2017 geleistet, was zur Unterteilung in der Bilanz in langfristige und kurzfristige Schuldscheindarlehen zum Stichtag führt.

Bankdarlehen

Immobilien, die als Produkt für Privatinvestoren der PATRIZIA PGK strukturiert sind, werden vorübergehend erworben und damit in die Bilanz des Konzerns aufgenommen. Dementsprechend weist der Konzern zum 31. Dezember 2016 für zwei Objekte kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von insgesamt von 53,2 Mio. EUR (2015: 821,8 Mio. EUR) aus. Der deutliche Rückgang resultiert aus der Rückführung der Fremdfinanzierung des Harald Portfolios nach dem erfolgreich abgeschlossenen Verkauf.

Die Entwicklung der Bankdarlehen und Finanzverbindlichkeiten kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	22.000	32.000	-31,3%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	5.000	35.000	-85,7%
Kurzfristige Bankdarlehen	53.200	821.828	-93,5%
Summe Finanzverbindlichkeiten	80.200	888.828	-91,0%

Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.4 aufgeführt.

Liquidität

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG gesteuert. Zum 31. Dezember 2016 bestanden Kreditvereinbarungen mit drei Banken. Zur Optimierung der Liquiditätssituation wurden im abgelaufenen Jahr Darlehen zurückgeführt, wenn es ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich war.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des PATRIZIA Konzerns wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen. Taggleich werden Kontenüberschüsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften und die Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern den operativen Finanzbedarf. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns jederzeit sicherzustellen, wird eine angemessene Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Zum 31. Dezember 2016 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel von 440,2 Mio. EUR, nach 179,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2015. In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 6,9 Mio. EUR (2015: 8,4 Mio. EUR) enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen. Für transaktionsbedingte Steuern und Minderheiten aus der Harald-Transaktion sind weitere 36,0 Mio. EUR vorgesehen, so dass liquide Mittel in Höhe von 397,2 Mio. EUR verfügbar sind.

Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 503,4 Mio. EUR (2015: 90,4 Mio. EUR). Der starke Anstieg ergibt sich aus dem Verkauf des Principal Investments Harald und Manchester sowie nur kleineren neuen Ankäufen. Die **Investitionstätigkeit** führte zu



Punkt 5.4, Seite 88

Mio. EUR

440

liquide Mittel
zum Stichtag

einem Mittelzufluss von 268,2 Mio. EUR (2015: Abfluss von 181,2 Mio. EUR), im Wesentlichen bedingt durch den Verkauf der Principal Investments Harald und Manchester sowie in geringerem Maße durch Zuflüsse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Durch den Verkauf der Principal Investments und der damit einhergehenden erheblichen Liquiditätsposition wurden nahezu alle Finanzierungen getilgt, so dass aus der **Finanzierungstätigkeit** ein deutlicher Mittelabfluss entstand. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf +263,4 Mio. EUR (2015: 33,3 Mio. EUR) und erhöhte die flüssigen Mittel von 179,1 Mio. EUR Ende 2015 auf 440,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016.

KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2016

in TEUR	2016	2015	Veränderung
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	503.382	90.406	
Mittelzu-/abfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	268.191	-181.210	
Mittelab-/zuzfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-508.185	124.130	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	263.388	33.326	
Liquide Mittel 01.01.	179.141	145.361	23,2%
Liquide Mittel 31.12.	440.219	179.141	145,7%

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 nahezu konstanten **Umsatz** in Höhe von 20,3 Mio. EUR (2015: 20,9 Mio. EUR; -3,1%), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergab. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen entsprechende Verwaltungsaufwendungen.

Die Personalkosten reduzierten sich um 10,7% auf 24,0 Mio. EUR (2015: 26,9 Mio. EUR). Dies ist im Wesentlichen auf die negative Bewertung aus der langfristigen variablen Vergütung im Zuge des gesunkenen Aktienkurses zurückzuführen. Während sich der **Materialaufwand** mit 0,1 Mio. EUR marginalisierte, erhöhten sich die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** um 33,7% auf 42,2 Mio. EUR (2015: 31,6 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des europaweiten Wachstums, höhere IT-Kosten sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und einmalige Sondereffekte vor allem aus vergangenen Transaktionen zu. Das **Zinsergebnis** stieg im Wesentlichen durch Zinsen für Verbindlichkeiten aus dem konzerninternen Cash-Pooling auf -15,3 Mio. EUR (2015: -0,9 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 27,1 Mio. EUR deutlich unter dem des Vorjahres (2015: 122,9 Mio. EUR). Wesentlicher Grund ist der Wegfall der Gewinnabführung der SÜDEWO-Beteiligung nach dem Verkauf im Jahr 2015, infolge dessen auch die Rendite auf das eingesetzte Kapital der PATRIZIA Immobilien AG für dieses Co-Investment entfiel.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Jahresfehlbetrag** der PATRIZIA Immobilien AG nach HGB von –23,1 Mio. EUR (2015: Jahresüberschuss von 92,9 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 204,1 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn reduzierte sich von 204,1 Mio. EUR auf 181,0 Mio. EUR.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2017 wieder positiv sein wird. Für weitere Informationen sei auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 6) verwiesen.



Punkt 6, Seite 88

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Anlagevermögen	518.274	475.007
Umlaufvermögen	421.186	141.900
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	345	346
Bilanzsumme Aktiva	939.805	617.253
Eigenkapital	456.055	479.120
Rückstellungen	29.405	30.423
Verbindlichkeiten	454.346	107.710
Bilanzsumme Passiva	939.805	617.253

KURZFASSUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

in TEUR	2016	2015	Veränderung
Umsatzerlöse	20.303	20.949	-3,1 %
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	14.081	18.752	-24,9 %
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-13	-63	-79,2 %
Personalaufwand	-24.012	-26.889	-10,7 %
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.224	-31.572	33,7 %
Ergebnis aus Beteiligungen, Finanzanlagen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	27.066	122.890	-78,0 %
Zinsergebnis	-15.285	-910	
Steuern	-2.980	-10.244	-70,9 %
Jahresergebnis	-23.065	92.913	
Gewinnvortrag	204.082	111.169	83,6 %
Bilanzgewinn	181.017	204.082	-11,3 %

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 16. Juni 2016 dem Vorschlag der Verwaltung, den Gewinn komplett auf neue Rechnung vorzutragen und für das Geschäftsjahr 2015 Gratisaktien im Verhältnis 10:1 auszugeben, zugestimmt. Seit Eintragung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Handelsregister am 12. August 2016 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 83.955.887 EUR und ist eingeteilt in 83.955.887 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiengattungen bestehen nicht.

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 2016 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 51,62% 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 § 179 ff. 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 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. Juni 2020 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückerwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

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

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

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Nennbetrag von bis zu 950.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 38.000.000,00 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 Übernahmeangebots 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 Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2016 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. Weitere Kriterien zur Berechnung der variablen Vergütung sind die Eigenkapitalverzinsung im abgeschlossenen Geschäftsjahr sowie 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 Istwert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausbezahlt; dies ist auch die bei Gewährung festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

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 ausbezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar bar 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 2015 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 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 sowohl PATRIZIA als auch die Vorstandsmitglieder ihre Zielvorgaben für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100% erfüllen, 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 auszahlende 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%.

Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2016

Die für das Geschäftsjahr 2016 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 3,7 Mio. EUR (2015: 3,5 Mio. EUR). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2016 sind für den Vorstand 52.128 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2020 zur Auszahlung kommen wird (29.575 für das Geschäftsjahr 2015, Auszahlung 2019). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,0 Mio. EUR (2015: 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:

Wolfgang Egger, CEO					
Gewährte Zuwendungen in TEUR	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2021				
	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015
Festvergütung	360	390	390	390	60
Nebenleistungen	27 ¹	27 ¹	27 ¹	27 ¹	2 ¹
Summe	387	417	417	417	62
Einjährige variable Vergütung	529 ²	570 ³	0	570 ⁴	47 ²
Mehrjährige variable Vergütung					-
Performing Share Units Tranche 2017–2019	-	285 ³	0	285 ⁴	-
Performing Share Units Tranche 2016–2018	264 ²	-	-		23 ²
Summe	1.180	1.272	417	1.272	132
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	1
Gesamtvergütung	1.192	1.284	429	1.284	133

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

2) Gewährt im Kalenderjahr 2016 für 2015, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

3) Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 150% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt).

4) Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%.

Karim Bohn, CFO

Klaus Schmitt, COO

Eintritt: 01.11.2015
Bestellt bis: 31.10.2018Eintritt: 01.01.2006
Bestellt bis: 31.12.2020

	2016	2016 (Min)	2016 (Max)	2015	2016	2016 (Min)	2016 (Max)
	360	360	360	360	420	420	420
	11 ¹	11 ¹	11 ¹	13 ¹	13 ¹	13 ¹	13 ¹
	371	371	371	373	433	433	433
	420 ³	0	420 ⁴	540 ²	600 ³	0	600 ⁴
	210 ³	0	210 ⁴	-	300 ³	0	300 ⁴
	-	-	-	270 ²	-	-	-
	1.001	371	1.001	1.183	1.333	433	1.333
	12	12	12	24	24	24	24
	1.013	383	1.013	1.207	1.357	457	1.357

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

	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO	
Zufluss in TEUR	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2021		Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2018		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Festvergütung	360	390	60	360	360	420
Nebenleistungen	27 ¹	27 ¹	2 ¹	11 ¹	13 ¹	13 ¹
Summe	387	417	62	371	373	433
Einjährige variable Vergütung	412	529	0	47	354	540
Mehrjährige variable Vergütung						
Performing Share Units Tranche 2013–2015	-	-	-	-	-	782 ³
Performing Share Units Tranche 2012–2014					628 ²	
Performing Share Units Tranche 2014–2015	-	863 ³	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2013–2014	388 ²	-	-	-	-	-
Summe	1.187	1.809	62	418	1.355	1.755
Versorgungsaufwand	12	12	1	12	24	24
Gesamtvergütung	1.199	1.821	63	430	1.379	1.779

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

2) 2015 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2013–2014 und 2012–2014 zum Durchschnittskurs von 13,12425 EUR.

3) 2016 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2014–2015 und 2013–2015 zum Durchschnittskurs von 25,393 EUR.

Herrn Arwed Fischer wurde im Jahr 2016 eine Gesamtvergütung in Höhe von 810 TEUR gewährt und ist eine Gesamtvergütung in Höhe von 1.431 TEUR zugeflossen.

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 2016 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2016	2015
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek (seit 4. Juni 2015)	30.000	17.250
Gerhard Steck (seit 1. Juli 2015)	30.000	15.000
Harald Boberg (bis 25. Juni 2015)	0	15.000
Manfred J. Gottschaller (bis 4. Juni 2015)	0	15.000
Gesamt	100.000	102.250

3.3 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat am 23. Januar 2017 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung allgemein zugänglich gemacht.



www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung

3.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung 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 157

4 NACHTRAGSBERICHT

Berufung eines neuen Vorstandsmitglieds

Mit Wirkung zum 17. April 2017 hat der Aufsichtsrat Anne Kavanagh als Chief Investment Officer (CIO) zum vierten Vorstandsmitglied berufen. Anne Kavanagh wird in dieser Position zukünftig vor allem sämtliche Investmenttätigkeiten des Konzerns verantworten.

5 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

5.1 Management der Risiken und Chancen

Das konzernweite Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken sowohl 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 der Bereiche Controlling und Investor Relations 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 der Jour fixe des Vorstands sowie des Cooperation Committees, das sich aus allen Country Heads, Group Heads, Operational Group Heads und dem COO 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.

5.2 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, erkannten Chancen und Risiken sowie 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 Freigaberegungen, 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 Accounting. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert.

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

5.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

5.3.1 Marktrisiken

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 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. Die Folgen des BREXITs und die politischen Unsicherheiten in den Niederlanden, in Frankreich, Deutschland und in Italien können die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone dämpfen. Diese könnte wiederum die Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlageklasse weiter befördern. Eine mittelfristige materielle Abschwächung der PATRIZIA Geschäftsentwicklung sehen wir derzeit nicht.

Wohnimmobilienmarkt: Obwohl der Markt in den Agglomerationsräumen auf die Angebotsknappheit mit steigender Bauaktivität reagiert hat, herrscht nach wie vor ein Nachfrageüberhang vor, der sich auch im Jahr 2017 fortsetzen dürfte. Steigende Mieten dürften die Folge sein, auch wenn das Mietwachstum teilweise durch regulatorische Maßnahmen gebremst wird. Auch der europäische Hauspreisindex stieg im Jahr 2016 kontinuierlich an. Für Investoren sind Wohnimmobilien zur Diversifikation ihrer Portfolios nach wie vor von großem Interesse, so dass sich das Produktangebot vor allem an den Top-Standorten weiter verknappen dürfte. Ein verstärktes Ausweichen auf B- und C-Standorte wird die Folge sein, das eine sehr gute Expertise der marktbestimmenden Faktoren sowie ein aktives Bestandsmanagement notwendig macht.

Gewerbeimmobilienmarkt: Wir erwarten, dass die positive wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum und der damit einhergehende Rückgang der Arbeitslosenzahlen sowie ein robuster privater Konsum auch im Jahr 2017 für eine stabile Nachfrage nach Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen sorgen wird. Weiteres Mietwachstum und eine positive Wertentwicklung könnten die Folge sein. Das Ausmaß der Investmentaktivitäten wird maßgeblich von der Produktverfügbarkeit bestimmt sein, die vor allem an den Top-Standorten in den vergangenen Jahren deutlich zurückging. Hier werden B- und C-Standorte immer mehr in den Fokus von Investoren rücken. Mietsteigerungen werden insbesondere an den Top-Standorten, aber auch in den Nebenlagen zu beobachten sein. Die Renditen werden unter Druck bleiben und weitere Renditekompressionen sind wahrscheinlich.

Wettbewerbssituation: Nach wie vor gibt es eine große Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. Nachdem PATRIZIA die europaweite Regulierung der Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFMD) im Jahre 2015 vollständig umgesetzt hatte, konnten hierdurch die ersten länderübergreifenden Synergien über alle Produktklassen hinweg gehoben werden. Neben der Erweiterung der lokalen AIFM-Plattformen in Deutschland, Luxemburg, Großbritannien und Dänemark für professionelle Investoren konnte der zu Beginn des vergangenen Jahres aufgebaute Bereich für die Auflage von geschlossenen Produkten für Privatkunden die ersten Angebote erfolgreich am Markt platzieren. PATRIZIA wird über ihre etablierten Länderplattformen in Deutschland, Skandinavien und Finnland, Großbritannien und Irland, Frankreich, Spanien und Portugal sowie Luxemburg und den Niederlanden das Produkt- und Servicespektrum erweitern und zunehmend internationale Investoren akquirieren. Damit einhergehend wurde der Bereich Institutional Clients personell weiter aufgestockt, um insbesondere nun auch die Märkte in Südeuropa, Nordamerika und Australien zu betreuen. Im Bereich Management Services konnte durch den erfolgreichen Verkauf des Geschäftsbereichs Property Management eine stärkere Fokussierung auf die Kernkompetenzen von PATRIZIA erreicht werden, deren Synergien in den kommenden Jahren erwartet werden. Kunden legen zunehmend Wert auf ausgezeichnete Managementqualität zu marktgerechten Preisen. PATRIZIA sieht sich auch hier gut positioniert.

Langfristige Investmentverträge: Planbare Einkommensströme resultieren aus einer Vielzahl von langfristigen Investmentverträgen, die mit einer begrenzten Laufzeit abgeschlossen sind. Aus diesem Grund wäre der Verlust eines Mandats – auch durch den Verkauf eines Portfolios – mit keinem materiellen Risiko verbunden, da dies Bestandteil des Geschäftsmodells ist.

5.3.2 Betriebliche Risiken

An- und Verkauf von Immobilien: Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2016 fortgesetzt. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren internationale Investoren weiterhin in den europäischen Immobilienmärkten. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. 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 das 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 ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch europaweit als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzelinvestments und Portfolios gesehen.

Trotz dieses Verkäufermarktes besteht das Risiko, dass der Verkauf von Eigenbeständen nicht zu dem vorgesehenen Preis realisiert werden kann.

Mitarbeiter: Die Fähigkeiten und die Motivation der PATRIZIA Mitarbeiter sind für den Erfolg wesentlich. Mit unseren Mitarbeitern gewinnen wir das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, Geschäftspartner und Aktionäre und schaffen so nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Wir bemühen uns, 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. Darüber hinaus ist die Gewinnung neuer Mitarbeiter gerade in der Wachstumsphase für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA maßgebend.

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel Mitarbeiter unter Punkt 1.5.

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 die Einführung einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie zusätzliche Anti-Malware-Mechanismen, reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware. 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 regelmäßige Änderung von Zugangskennworten.



Finanzierungsrisiken: Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA als Konzern ist Fremdkapital nicht essenziell, wohl aber für das operative Geschäft. 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. Eines der beiden im Jahr 2013 aufgenommenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 35,0 Mio. EUR wurde im Juni 2016 planmäßig zurückgezahlt. Das andere Schuldscheindarlehen mit einer Valuta von 27,0 Mio. EUR ist im Juni 2018 zur Rückzahlung fällig. Zum 2. Januar 2017 wurde eine weitere Sondertilgung über 5,0 Mio. EUR getätigt. 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. Zum 31. Dezember 2016 waren in der Position der kurzfristigen Bankdarlehen 53,2 Mio. EUR gebunden. Diese Darlehen sind Gesellschaften der PATRIZIA GrundInvest KVG zuzuordnen und finanzieren Objekte, die kurz- bis mittelfristig als Publikumsfonds platziert werden sollen. Auch im Rahmen der Co-Investments und Drittgeschäfts übernimmt PATRIZIA die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

Kreditbedingungen: Mit dem Abverkauf der Principal Investments „Harald“ sowie „First Street“ in Manchester gibt es aufgrund der Rückzahlung der Darlehen keine Kreditklauseln mehr und somit keine entsprechenden Risiken. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der Co-Investments und im Drittgeschäft sind teilweise Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Unmittelbare Auswirkungen auf die PATRIZIA ergeben sich hieraus aber nicht.

Zinsrisiken: Für die PATRIZIA bestehen keine Zinsänderungsrisiken, da keine Bankdarlehen mehr bestehen und das Schuldscheindarlehen sowie die Langfristdarlehen der PATRIZIA GrundInvest mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2016 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 440,2 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 94,0 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden etwa erwartete Veräußerungserlöse in Britischem Pfund gegen Wechselkursschwankungen abgesichert.

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.

5.3.3 Partnerrisiken

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 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 das in diesem Jahr etablierte Angebot von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger: Über diese Publikumsfonds werden europaweit Objekte erschlossen, die vor allem aufgrund ihrer Größe mit einem Verkehrswert zwischen 50 und 150 Mio. EUR für private Investoren interessant sind. 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 2017 gehen wir von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit schlechtestenfalls geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

Co-Investments: Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA 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 Investorenmehrheit, 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 Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden, was einen Druck auf unsere Margen ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch unsere Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache weiterer, insbesondere ausländischer Investoren umfasst. Inzwischen investieren mehr als 200 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Investoren sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert.

5.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2016 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.

6 PROGNOSEBERICHT

6.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: In 2017 ist damit zu rechnen, dass aufgrund der soliden gesamtwirtschaftlichen Situation weiteres Beschäftigtenwachstum stattfinden wird. Nach der Ankündigung der EZB, das Anleihekaufprogramm bis Ende 2017 fortzuführen, erwarten wir, dass das Zinsniveau in Europa auf niedrigem Niveau verharren wird. Steigende Ölpreise führten bereits Ende 2016 zu einem Anstieg der Inflation, der sich 2017 fortsetzen dürfte. Mögliche wirtschaftliche Folgen der Trump-Präsidentschaft, politische Unsicherheiten in den Niederlanden, Frankreich, Deutschland und in Italien und die BREXIT-Verhandlungen sind Themen, die im laufenden Jahr für Unruhe an den Finanzmärkten sorgen könnten, womit sich weniger risikobehaftete Anlagen wie Immobilien noch größerer Nachfrage seitens institutioneller und privater Investoren erfreuen könnten.

Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt: Für das Jahr 2017 wird erwartet, dass sich die europäischen Gewerbe- und Wohnimmobilienmärkte vor allem in den Metropolregionen weiterhin positiv entwickeln werden. Vor dem Hintergrund eines knappen Produktangebots in den Top-Lagen werden Investoren allerdings verstärkt auf B- und C-Standorte ausweichen müssen. Auch die Wertentwicklung dürfte sich im Jahr 2017 positiv gestalten, da Finanzierungsmöglichkeiten günstig bleiben und das Interesse von Investoren an Immobilienanlagen hoch bleiben sollte. Vor diesem Hintergrund wird vor allem das limitierte Produktangebot eine Herausforderung sein.

6.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2017

6.2.1 Konzern allgemein

Die Aussichten für das Geschäftsjahr 2017 sind sehr positiv. Die Gesellschaft geht von einer erneut starken Transaktionsleistung, einem Anstieg der Assets under Management und damit einer weiteren Steigerung und Verstetigung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management im Jahr 2017 aus. Bei den Assets under Management wird erneut eine Steigerung von etwa 2 Mrd. EUR erwartet.

Für die Zukunft erwartet PATRIZIA folglich weiterhin ein nachhaltiges Ergebniswachstum, ausgedrückt im operativen Ergebnis. Das operative Ergebnis für 2017 wird in einer Bandbreite zwischen 60 Mio. EUR und 75 Mio. EUR erwartet, nach einem vergleichbaren bereinigten operativen Ergebnis von 72,2 Mio. EUR im Jahr 2016. Berücksichtigt man den Ertrag aus dem Harald Portfolio, ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein operatives Ergebnis von 283,2 Mio. EUR. Zu beachten ist, dass im



Quelle: PATRIZIA Research



Quelle: PATRIZIA Research

Mrd. EUR

2,0

Wachstum der Assets under Management auch 2017

operativen Ergebnis 2016 für den Verkauf des Harald Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind.

	Erste Prognose 2016	Istwert 2016	Bereinigtes operatives Ergebnis 2016	Prognose 2017
Assets under Management	Wachstum von 2 Mrd. EUR	Wachstum von 2 Mrd. EUR	Wachstum von 2 Mrd. EUR	erneutes Wachstum von etwa 2 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	Mindestens 265 Mio. EUR ¹	283,2 Mio. EUR ¹	72,2 Mio. EUR	zwischen 60–75 Mio. EUR

1) Hinsichtlich der Ausgestaltung des operativen Ergebnisses wird auf die vorhergehende Erläuterung der Prognose verwiesen.

Operatives Ergebnis

Für das Jahr 2017 wird ein operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. EUR und 75 Mio. EUR prognostiziert.

Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten operativen Ergebnisses erläutert.

PATRIZIA beabsichtigt, die Assets under Management weiter zu steigern und erwartet basierend auf einem durchschnittlichen Bestand des verwalteten Immobilienvermögens von 19,5 Mrd. EUR bis 20,5 Mrd. EUR Verwaltungseinnahmen zwischen 89,5 Mio. EUR und 91,5 Mio. EUR. Im Vergleich zum Jahr 2016 bleiben die Verwaltungseinnahmen damit stabil, obwohl durch den Verkauf des Property Management Geschäftes etwa 10 Mio. EUR Gebührenvolumen abgegeben wurden.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2017 und rechnet mit transaktionsabhängigen Gebühren zwischen 55 Mio. EUR–65 Mio. EUR, basierend auf einem Transaktionsvolumen zwischen 4,0 Mrd. EUR und 5,5 Mrd. EUR.

Einnahmen aus leistungsabhängigen Gebühren werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Dieses resultiert insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen sowie Verkäufen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2017 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 29,0 Mio. EUR bis 38,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten Entgelte aus dem Dienstleistungsgeschäft summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 173,5 Mio. EUR bis 194,5 Mio. EUR. Zusätzlich werden Nettoerträge 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 148 Mio. EUR und 153 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2016 steigen die operativen Kosten leicht an, weil die globalen Fundraising-Aktivitäten weiter ausgebaut werden sollen und Personalkosten voraussichtlich inflationsbedingt leicht ansteigen werden.

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

Mio. EUR

60–75

erwartetes operatives Ergebnis
in 2017

Mrd. EUR

2,1

Transaktionen wurden vertraglich zum Stichtag vereinbart

10:1

Bezugsverhältnis für „Gratisaktien“

Assets under Management

Für die Assets under Management wird im Jahr 2017 erneut ein Nettowachstum von etwa 2 Mrd. EUR auf dann 20,6 Mrd. EUR erwartet. Neben einer weiterhin starken Nachfrage der deutschen privaten und institutionellen Investoren werden weitere Transaktionen mit internationalen Investoren erwartet. Nachdem in den vergangenen Jahren neue potenzielle Investoren außerhalb Deutschlands und Europas angesprochen wurden, wird diese Akquise durch ein strukturell und personell verstärktes Team intensiviert. Hierzu wurden bereits Repräsentanzen in den USA und Australien eröffnet, und weitere Büros, etwa in Asien, sollen folgen.

Zudem sind bereits zum Stichtag Transaktionen über 2,1 Mrd. EUR vertraglich vereinbart worden, davon 1,7 Mrd. Ankäufe und 0,4 Mrd. EUR Verkäufe, die größtenteils im Jahr 2017 realisiert werden.

6.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Nach dem Abschluss des Harald-Verkaufs im Berichtszeitraum weist PATRIZIA nur geringe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf. Lediglich Zwischenfinanzierungen für geschlossene Privatanlegerfonds werden kurzzeitig bilanziert. Die aktuelle Prognose enthält aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht zudem keine Annahmen zu nennenswerten Investitionen des bestehenden Kassenbestandes.

6.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 181,0 Mio. EUR vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Wie in den Vorjahren sollen über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre ausgegeben werden. Einerseits steigert die erhöhte Aktienanzahl die Liquidität der Aktie, andererseits kann PATRIZIA - wie in der Vergangenheit - mit den vorhandenen liquiden Mitteln sich bietende Investmentchancen konsequent nutzen. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Die einbehaltenen liquiden Mittel sollen für Co-Investments, zum Ausbau der europäischen Aktivitäten sowie gegebenenfalls für die Übernahme anderer komplementärer Investment Manager oder zum PATRIZIA Geschäft komplementäre Gesellschaften genutzt werden. Ziel ist in jedem Fall, die nachhaltigen und langfristigen Wachstumsperspektiven der PATRIZIA zu stärken.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 22. Juni 2017 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 8.395.588 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Gesamteigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 83.955.887 EUR auf dann 92.351.475 EUR, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2017 an gewinnberechtigt.

6.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2017

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2017 sehr erfolgreich weiter: Die europaweite Präsenz als unabhängiger Immobilieninvestmentmanager wird von institutionellen und privaten Investoren zunehmend wahrgenommen und wird weiterhin intensiv ausgebaut, etwa mit einem weiteren, international erfahrenen Vorstandsmitglied. Dies wird sich in den Assets under Management ausdrücken, die im Jahr 2017 erneut um 2,0 Mrd. EUR wachsen sollen, damit die Gebühreneinnahmen steigen werden und ein operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. EUR und 75 Mio. EUR generieren.

Der Ausblick für 2017 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 13. März 2017

Ihr PATRIZIA Vorstand



WOLFGANG EGGER
CEO



KARIM BOHN
CFO



KLAUS SCHMITT
COO

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