

GESCHÄFTSBERICHT 2015

weiter wachsen

16,6

Milliarden Euro
Assets under Management
2015

14,6

Milliarden Euro
Assets under Management
2014



Finanzkennzahlen im Überblick

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	2015	2014	Veränderung
Umsatz	384.858	291.815	31,9%
Gesamtleistung	249.419	205.468	21,4%
EBITDA	175.077	55.886	213,3%
EBIT	168.018	48.946	243,3%
EBT	150.895	41.998	259,3%
Operatives Ergebnis ¹	155.271	50.210	209,2%
Konzernjahresüberschuss	134.462	35.020	284,0%

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	255.243	304.247
Kurzfristiges Vermögen	1.376.588	436.929
Eigenkapital	539.791	410.048
Eigenkapitalquote (in %)	33,1%	55,3%
Langfristige Schulden	105.202	102.878
Kurzfristige Schulden	986.838	228.250
Bilanzsumme	1.631.831	741.176

AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2015	76.323.533 Euro
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2015	76.323.533 Stück
Höchstkurs 2015 ²	27,97 Euro
Tiefstkurs 2015 ²	12,48 Euro
Schlusskurs 2015 ²	27,00 Euro
Kursentwicklung	121%
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2015 ²	2,1 Mrd. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2015 ³	139.900 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen, unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht-liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zins- und Währungssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

² Schlusskurse Xetra-Handel

³ Alle deutschen Börsenplätze

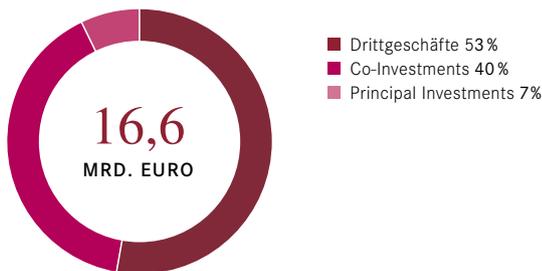
Märkte und Regionen

Wir sind unseren Kunden immer einen Schritt näher – und an ausgewählten Standorten direkt vor Ort präsent: in Deutschland sowie in Amsterdam, Dublin, Helsinki, Kopenhagen, London, Luxemburg, Madrid und Paris.



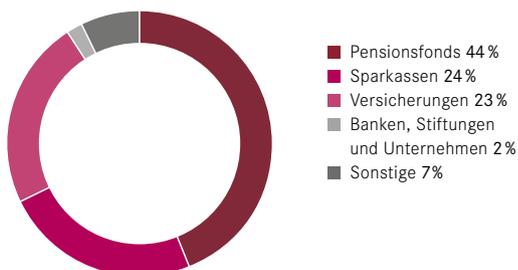
Assets under Management

in Europa



Investorenstruktur

nach Branchen



Institutionelle Investoren

nach Regionalität



WEITER WACHSEN

PATRIZIA wächst. Das ist gut so, denn ohne Wachstum wäre PATRIZIA nicht dort, wo sie steht. Ob in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, den Niederlanden, in Nordics oder Spanien, ob Büro, Wohnen, Hotel, Pflege oder Einzelhandel, ob Core oder Value Add, ob Ankauf oder Neubau, ob Verwaltung, Vermietung oder Verkauf – PATRIZIA ist heute länderübergreifend, in allen Nutzungsarten und über die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie aktiv.

Wachstum war und ist für den Unternehmenserfolg ein wichtiger Baustein. Zu wachsen ist aber kein Selbstzweck, sondern die logische Reaktion auf die Nachfrage aus dem Markt. PATRIZIA hat sich diese Nachfrage durch das Vertrauen der Investoren seit 1984 konsequent erarbeitet. Vertrauen ist die Voraussetzung für das Wirken der PATRIZIA, Qualität das Fundament der täglichen Arbeit – damit PATRIZIA auch künftig erfolgreich ist.

Inhalt

2 Vorwort des Vorstands

Unsere Erfolge

- 8 Strategie: Wachstum sichern
- 10 Märkte & Regionen: Präsenz ausbauen
- 12 Kundensegment: Vertrauen schaffen
- 14 Produktpalette: Angebot erweitern
- 18 Mitarbeiter: Qualität garantieren

Unsere Verantwortung

- 24 Nachhaltigkeitsstrategie:
Mehrwert schaffen
- 26 Unsere Mitarbeiter: Potenziale fördern
- 28 Transparenz und Corporate Governance:
Werte offenlegen
- 30 Produkte: Effizienz steigern
- 32 Wertsteigerung des Unternehmens:
Verantwortung übernehmen
- 34 KinderHaus-Stiftung: Chancen stiften

Unser Unternehmen

- 40 Bericht des Aufsichtsrats
- 44 Die PATRIZIA Aktie

Unsere Ergebnisse

KONZERNLAGEBERICHT

- 50 Grundlagen des Konzerns
- 56 Wirtschaftsbericht
- 77 Weitere Angaben
- 82 Nachtragsbericht
- 83 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 88 Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS

- 94 Bilanz
- 96 Gewinn- und Verlustrechnung
- 97 Gesamtergebnisrechnung
- 98 Kapitalflussrechnung
- 99 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 100 IFRS-Konzernanhang
- 155 Anlage zum Konzernanhang:
Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Weitere Informationen

- 162 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 164 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 165 Der Aufsichtsrat
- 166 Der Vorstand
- Umschlag Finanzkalender und Kontakte

Unter diesen Symbolen finden
Sie folgende Informationen:

-  Weitere Informationen im Geschäftsbericht
-  Zusätzliche Informationen auf der Webseite
-  Quellenverweise



v. l. n. r.: Karim Bohn (CFO) | Wolfgang Egger (CEO) | Klaus Schmitt (COO)

VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

2015 war einmal mehr ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr für PATRIZIA. Das drücken auch die Kennzahlen aus, nach denen wir PATRIZIA führen: Wir konnten mit 155,3 Mio. Euro ein hervorragendes operatives Ergebnis erzielen und das von uns betreute Immobilienvermögen um 2,0 Mrd. Euro auf 16,6 Mrd. Euro steigern. Diese Steigerung ist das Resultat eines sehr aktiven Jahres: Mit einem Ankaufsvolumen von 4,2 Mrd. Euro sowie Verkäufen in Höhe von 3,0 Mrd. Euro haben wir in den letzten zwölf Monaten in Europa insgesamt 7,2 Mrd. Euro bewegt. Zudem konnten wir bei dem von uns verwalteten Immobilienvermögen einen positiven Bewertungseffekt von 0,8 Mrd. Euro erwirtschaften.

Wir gehören heute zu den führenden Immobilieninvestmenthäusern in Europa. Unser Geschäftsmodell ist im Grunde recht einfach: Europaweit erwirtschaften wir Erträge mit den Dienstleistungen, die wir für unsere Investoren erbringen, und den Investments, die wir zum Teil mit unseren Kunden gemeinsam tätigen. Unsere langfristige strategische Ausrichtung hat sich als richtig erwiesen und trägt Früchte. Bewusst haben wir unser Wachstum in den letzten Jahren auf den Ausbau der europäischen Aktivitäten konzentriert und sehen hier für die Zukunft noch deutliches Potenzial.

Ausgezeichnetes europaweites Netzwerk

Wachstum allein ist allerdings kein Selbstzweck. Das Wachstum der PATRIZIA fußt auf dem Vertrauen unserer Kunden, die ihre gewachsene Geschäftsbeziehung mit uns verstetigen und ausbauen möchten. Unser Wachstum ist deshalb nachhaltig erwirtschaftet, mit gut strukturierten Produkten und attraktiven Renditen. Auf Basis dieses Vertrauens und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform haben wir unseren Aktionsradius im letzten Jahr erfolgreich auf nunmehr 15 europäische Märkte erweitert. In diesen Märkten sind unsere Teams vor Ort, an der Immobilie, und finden attraktive Investmentchancen in nahezu allen Assetklassen und Risikoprofilen. So haben wir im abgelaufenen Jahr in Europa beispielsweise

- | in **Großbritannien** in mehreren Co- und Principal Investments umgerechnet etwa 200 Mio. Euro investiert und erste Investments bereits erfolgreich realisiert. Darüber hinaus konnte für einen renommierten asiatischen Investor das Gebäude von „Madame Tussauds“ in London für 484,2 Mio. Euro erworben werden,
- | in den **Niederlanden** das größte Einzelhandelsportfolio des Jahres 2015 mit einem Wert von 346 Mio. Euro erworben sowie
- | uns mit einem Team für den **iberischen Markt** und für **europäische Logistikinvestments** verstärkt, um in diesen beiden lukrativen Bereichen ab sofort Investments anbieten zu können.

Herausragende Immobilienexpertise in ganz Europa

PATRIZIA und jeder Mitarbeiter verfügen über langjährige Branchenerfahrung, einen beachtlichen Track-Rekord und ausgezeichnete Geschäftsbeziehungen. Dieses Netzwerk, in dem unsere Mitarbeiter auch über die Grenzen hinweg miteinander arbeiten, sichert uns Zugang zu interessanten Portfolios – auch off-the-market – und die Kompetenz, komplexe Transaktionen schnell und sicher abwickeln zu können. Bewiesen haben wir das im vergangenen Jahr unter anderem bei der Akquisition von etwa 13.500 Wohnungen in Deutschland, die in einer skandinavischen Fondstruktur börsennotiert waren. Wir haben diesen Bestand zügig für 0,9 Mrd. Euro von der Börse genommen – um ihn nur einige Monate später für 1,1 Mrd. Euro weiterzureichen.

PATRIZIA hat die DNA eines Investors

Transaktionen wie diese können wir durchführen, weil PATRIZIA die DNA eines Investors hat. Wir haben in den ersten 20 Jahren unseres Bestehens ausschließlich eigenes Geld investiert, und heute stellen wir diese Erfahrung und unser Wissen unseren Kunden zur Verfügung. Darüber hinaus setzen wir unser Eigenkapital auch direkt ein, wenn wir sehr komplexe Strukturen vorfinden oder es auf extreme Schnelligkeit ankommt.

Vertrauen und Zufriedenheit

So verdienen wir uns einen der wichtigsten Faktoren für unseren Erfolg: Das Vertrauen unserer Investoren und Kunden. Unseren rund 200 institutionellen Anlegern, die mit oder über uns investiert sind, haben wir auch im vergangenen Jahr bewiesen, dass wir verantwortungsvoll in ihrem Sinne investieren und halten, was wir zugesagt haben. Das danken sie uns nicht nur mit großem Vertrauen, sondern auch mit der Bereitschaft, weiteres Kapital mit und über uns zu investieren. So hat sich etwa die Hälfte für mehr als ein Produkt aus unserem Haus entschieden und uns allein im Jahr 2015 zusätzliches Eigenkapital in Höhe von 1,5 Mrd. Euro anvertraut.

Auch in den weiteren Kennzahlen drückt sich diese Entwicklung aus:

- | Die **Assets under Management** stiegen auf 16,6 Mrd. Euro. Erwähnenswert ist nicht nur die Steigerung von 13,6%, sondern vor allem der Anstieg des außerhalb Deutschlands liegenden Anteils, der um beeindruckende 40,8% auf 5,5 Mrd. Euro angestiegen ist.
- | Das **operative Ergebnis** verdreifachte sich auf 155,3 Mio. Euro, nach 50,2 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Ein wesentlicher Grund hierfür ist der erfolgreiche Verkauf der SÜDEWO und damit der Nachweis, dass wir nicht nur den Markt für attraktive Ankaufschancen fest im Blick haben, sondern auch sehr genau beobachten, wo wir für unsere Kunden lukrative Verkäufe realisieren können.
- | Mit **liquiden Mitteln** von 179,1 Mio. Euro zum Stichtag bleibt es uns unbenommen, bei weiteren attraktiven Möglichkeiten direkt zu investieren.
- | Das **Transaktionsvolumen** von 7,2 Mrd. Euro haben wir in 103 größeren Transaktionen abgewickelt – und zusätzlich 345 Wohnungen privatisiert.

Meine Damen und Herren,

wir können mit der Entwicklung der letzten Monate und Jahre in der Tat sehr zufrieden sein. Das Geschäftsmodell der PATRIZIA hat bewiesen, dass es auch europaweit funktioniert und höchst profitabel ist. Doch wir wollen uns weiterentwickeln und geben uns mit diesem ausgezeichneten Ergebnis nicht einfach zufrieden. Vor allem der Ausbau des europäischen Geschäfts bietet noch signifikantes weiteres Wachstumspotenzial für uns und unsere Kunden. Mit unseren Strukturen und unserer internationalen Plattform haben wir die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft unseres Unternehmens gestellt. Wir wollen und werden die PATRIZIA im Gesamtjahr 2016 und in den folgenden Jahren als führendes europäisches Immobilieninvestmenthaus weiter etablieren.

Für Sie als PATRIZIA Aktionäre bedeutet das, dass Sie gleich mehrfach profitieren:

- | Das Geschäftsmodell PATRIZIA generiert nachhaltige Erträge durch die Serviceleistungen, die wir für unsere Investoren erbringen.
- | Darüber hinaus verdienen wir eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn wir individuell vereinbarte Renditen erreichen oder überschreiten.
- | Über unsere Co-Investments und Principal Investments sind Sie an einem attraktiven, europaweit diversifizierten Portfolio beteiligt.

Ausblick 2016

Für 2016 erwarten wir wieder und zum wiederholten Mal einen deutlichen Anstieg beim operativen Ergebnis auf mindestens 250 Mio. Euro und einen weiteren Ausbau der europäischen Aktivitäten. Damit einhergehend soll das verwaltete Immobilienvermögen – die Assets under Management – erneut um rund 2 Mrd. Euro wachsen.

All das wäre ohne unsere engagierten Mitarbeiter nicht möglich, die mit Beharrlichkeit und Einfallsreichtum PATRIZIA im Sinne der Kunden und Aktionäre Tag für Tag weiterentwickeln. Ihnen gilt unser besonderer Dank für die tatkräftige Mitarbeit im abgelaufenen Jahr.

Ein weiteres Anliegen ist es, uns bei Ihnen, verehrte Aktionäre, für Ihre Treue zu bedanken. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns weiter Ihr Vertrauen schenken und uns auch in Zukunft begleiten.

Augsburg, den 17. März 2016

Ihr PATRIZIA Vorstand



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Klaus Schmitt
COO

UNSERE ERFOLGE

rd. **17**

Milliarden Euro
betreutes Immobilienvermögen

11,1

Milliarden Euro
Assets under Management in Deutschland

58

Prozent
gewerbliche Assets under Management

5,5

Milliarden Euro
Assets under Management in Europa
(ohne Deutschland)

Unsere Erfolge

Operatives Ergebnis des Unternehmens

155

50

Millionen Euro
2014

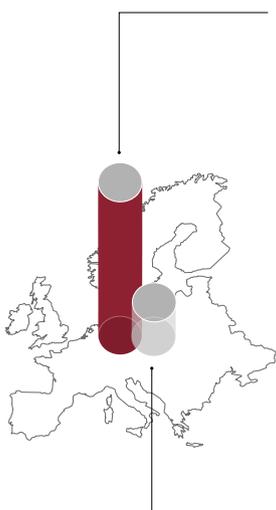
Millionen Euro
2015



Wachstum sichern

Unser Ziel für 2015 haben wir erreicht: PATRIZIA ist heute eines der führenden Immobilieninvestmenthäuser in Europa. Jetzt ist es unsere Aufgabe, PATRIZIA erfolgreich weiterzuentwickeln.

IMMOBILIENVERMÖGEN



rd. 17

Milliarden
Euro
2015

Seit über 30 Jahren ist die PATRIZIA Immobilien AG als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Mit unseren 823 Mitarbeitern in neun Ländern betreuen wir ein Immobilienvermögen in Höhe von rund 17 Mrd. Euro – als Co-Investor und Portfoliomanager, für deutsche und internationale Investoren. Unsere Leistungen reichen vom Erwerb, dem Management, der Wertsteigerung bis hin zum Verkauf. Damit decken wir die gesamte Wertschöpfungskette rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien ab.

DURCH WACHSTUM ERÖFFNEN SICH NEUE CHANCEN

Dabei wachsen wir nicht aus Selbstzweck. Weil die Nachfrage nach unseren Investments steigt, wollen wir innovative Produkte und Dienstleistungen für neue und etablierte Märkte, sowohl für bestehende als auch für potenzielle Kunden, entwickeln. Die hohe Qualität, die wir schon seit 1984 beweisen, und das große Vertrauen, das wir dafür von unseren Investoren erfahren, sind die Basis für dieses Wachstum. Schon heute erreichen wir für unsere Kunden eine beachtliche Tiefe

durch unsere regionalen, in den Ländern verwurzelten Teams und Spezialisten für jede Nutzungsklasse. Eine diversifizierte Aufstellung der PATRIZIA ermöglicht eine produktneutrale Beratung. Für weiteres Wachstum in Europa spricht auch, dass viele Kunden ihr Vermögen mit einem starken Partner diversifizieren möchten, der denkt und handelt wie sie: eigentümergeorientiert und nachhaltig. Investoren suchen nach einem Partner, der für sie sichtbar ist und dadurch als stabil und transaktionsicher wahrgenommen wird. Last, but not least erlaubt eine gewisse Unternehmensgröße, Skaleneffekte zu generieren – ein weiterer wichtiger Parameter für nachhaltiges Wachstum.

DIE EIGENEN WURZELN FEST IM BLICK

Während wir ein stabiles Fundament für den Ausbau unseres Unternehmens schaffen möchten, wollen wir die DNA eines Investors nicht verlieren. Die ersten 20 Jahre unseres Wirkens haben wir ausschließlich eigenes Geld investiert. Jetzt investieren wir auch das Geld unserer Kunden. Wie wir unsere Wachstumsstrategie umsetzen, werden wir auf den folgenden Seiten beleuchten.

rd. 7

Milliarden
Euro
2012

In Augsburg wurde PATRIZIA 1984 gegründet, mittlerweile sind wir in ganz Europa zu Hause.

Als eines der führenden Immobilieninvestmenthäuser in Europa betreut PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 17 Mrd. Euro.

INVESTITIONEN 2015

rd. **4,4**

Milliarden Euro

Davon investierte PATRIZIA 2015 1,7 Mrd. in Deutschland und 2,7 Mrd. in den europäischen Ländern: UK, Irland, Spanien, Niederlande, Dänemark, Belgien, Frankreich und Schweden.

PRÄSENZ IN

15

Ländern europaweit

Aktuell ist PATRIZIA in 15 Ländern Europas aktiv: in London, Paris, Frankfurt, Luxemburg, Amsterdam, Madrid, München, Berlin, Kopenhagen und Hamburg.

Präsenz ausbauen

Standorte in den Nordics, in Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden und Spanien ermöglichen die frühzeitige Identifizierung von Marktchancen und den direkten Zugang zu Kunden und Immobilien.

DIVERSIFIKATION ERÖFFNET WEITERE WACHSTUMSCHANCEN

Unsere europaweite Präsenz ermöglicht uns, versetzte Marktzyklen optimal zu nutzen und eine höhere Flexibilität bei unseren Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen zu gewinnen. Eine weitere Diversifikation erfolgt durch die Erschließung verschiedener Nutzungsarten von Immobilien. Auch sie verringert die Abhängigkeit von zyklischen Entwicklungen in einzelnen Segmenten. Durch die steigende Diversifikation wird das Risiko für uns und unsere Kunden weiter reduziert, woraus sich Investitionsmöglichkeiten in jeder Marktphase eröffnen.

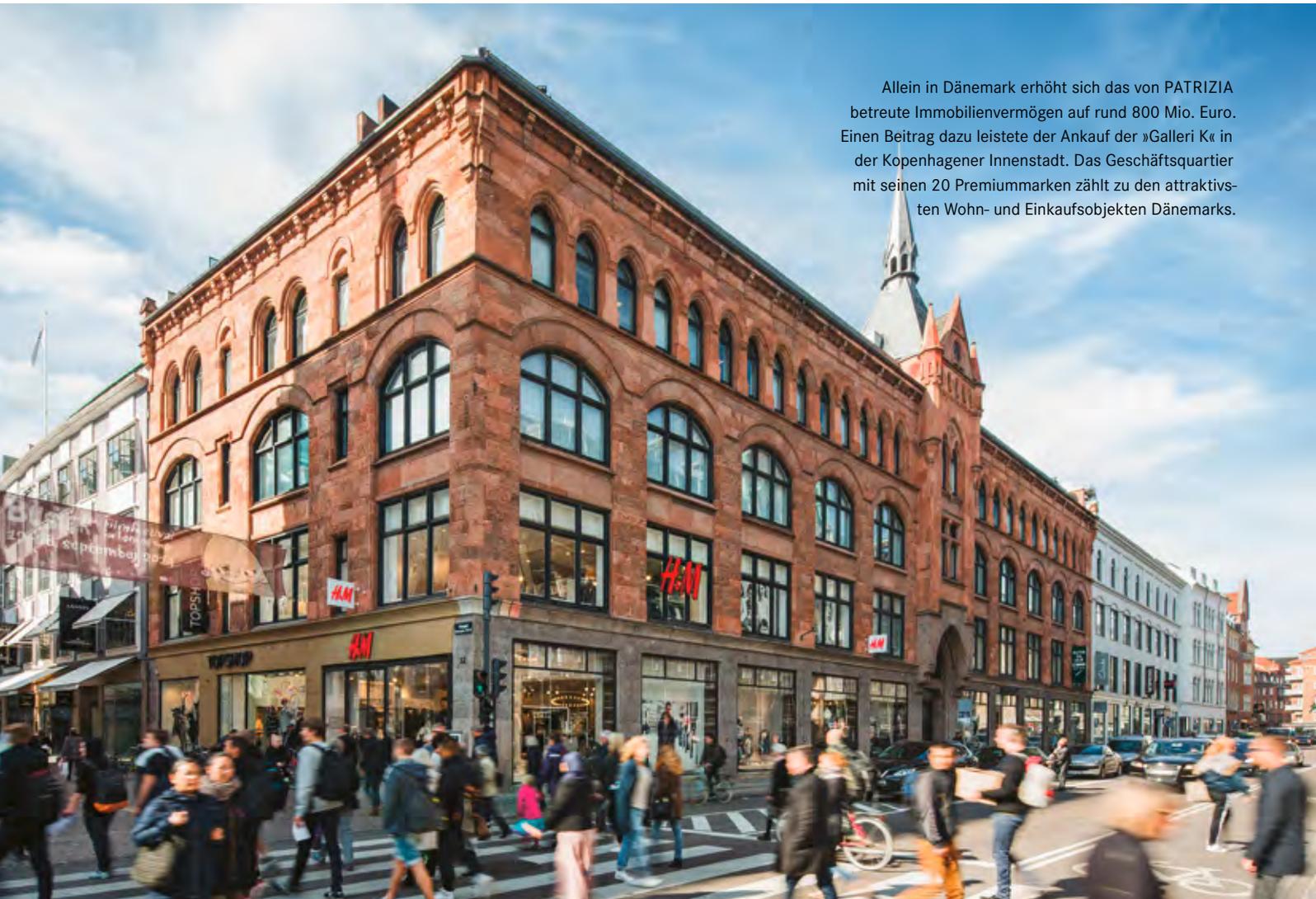
Dabei investieren wir behutsam: Wir expandieren entweder über die Integration etablierter Unternehmen oder den Aufbau einer Länderorganisation mit erfahrenen und hoch qualifizierten Experten. Eigene Mitarbeiter vor Ort übernehmen das Management unserer Immobilien und behalten stets die Kontrolle über sämtliche Investmentprozesse und Verwaltungsabläufe.

IM WOHNIMMOBILIENMARKT BESTENS POSITIONIERT

So können wir von Marktchancen in ganz Europa profitieren – ein großer Vorteil im Vergleich zu unseren Wettbewerbern. In künftigen Wachstumsmärkten wie den Niederlanden, Spanien oder Großbritannien sind wir durch unsere langjährige Erfahrung bereits bestens positioniert. Im 2014er-Ranking des Magazins IP Real Estate belegte PATRIZIA Platz vier der weltgrößten Investmentmanager für Wohnimmobilien. In dem für uns relevanten europäischen Markt lagen wir sogar auf Platz zwei.

WOHNUNGSPORTFOLIO IN FRANKREICH ERWORBEN

PATRIZIA gelang 2015 eine viel beachtete Transaktion am französischen Wohnungsmarkt. In Paris und in weiteren Metropolen konnte unsere Tochtergesellschaft PATRIZIA France etwa 1.000 Wohnungen und sechs Ladeneinheiten mit mehr als 60.000 m² vermietbarer Fläche übernehmen. Ein weiteres perfektes Beispiel für



Allein in Dänemark erhöht sich das von PATRIZIA betreute Immobilienvermögen auf rund 800 Mio. Euro. Einen Beitrag dazu leistete der Ankauf der »Galleri K« in der Kopenhagener Innenstadt. Das Geschäftsquartier mit seinen 20 Premiummarken zählt zu den attraktivsten Wohn- und Einkaufsobjekten Dänemarks.

die frühzeitige Identifikation von Investmentchancen: das Co-Investment mit einer deutschen Pensionskasse in Irland, die fünfgeschossige »Park Lodge« mit 62 hochwertigen Wohnungen und rund 4.700m² Bruttogeschossfläche nahe der Dubliner Innenstadt.

NEUE GEWERBEIMMOBILIEN IN DIVERSEN LÄNDERN

Auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt haben wir bedeutende Transaktionen getätigt: Für einen unserer Fonds haben wir ein repräsentatives Bürogebäude im Quartier »Léopold« in Brüssel erworben. Es umfasst rund 3.700m² Fläche in unmittelbarer Nähe zu vielen EU-Institutionen. Zu den Mietern in der belgischen Hauptstadt gehören unter anderem die Fluggesellschaft Emirates sowie der Versicherungskonzern Allianz. Auf dem sich wieder belebenden spanischen Immobilienmarkt haben wir für einen von uns aufgelegten Fonds eine attraktive Einzelhandelsimmobilie in Málaga er-

werben können. Das denkmalgeschützte Gebäude mit rund 1.800 m² Fläche wird von großen Filialisten nachgefragt und ist zu 100 Prozent vermietet. In der Innenstadt der dänischen Hauptstadt Kopenhagen erwarben wir schließlich für ein Co-Investment mit einer deutschen Pensionskasse das Geschäftsquartier »Galleri K« mit 20 hochwertigen Geschäften und mit Büros und Wohnungen im exklusivsten Teil der bekanntesten Einkaufsmeile »Stroget«.

AUSWEITUNG UNSERES GESCHÄFTS AUF EINE NEUE ASSETKLASSE

Für das internationale Geschäft mit Logistikimmobilien haben wir eine europaweite Sparte mit Sitz in Amsterdam gegründet. Mit ihr wollen wir den immer wichtiger werdenden Markt für Logistikimmobilien ganz gezielt in Europa bedienen. Wir beobachten die europäischen Märkte intensiv, um Chancen für unser Unternehmen und unsere Kunden zu nutzen.

Vertrauen schaffen

Durch die Expansion in neue Märkte konnten wir unsere Kundenbasis in Deutschland und international deutlich ausweiten. Bei institutionellen Investoren genießen wir größtes Vertrauen. In Deutschland investiert jede vierte Sparkasse über PATRIZIA in Immobilien.

STRATEGISCHER PARTNER FÜR ASIATISCHE INVESTOREN

Schon zum zweiten Mal konnte PATRIZIA im Mai 2015 einen Geldgeber aus Asien für ein Investment in Großbritannien gewinnen. Bereits Anfang 2014 hatte uns der renommierte koreanische Investor Korean Teachers' Credit Union (KTCU) Mezzanine-Kapital in Höhe von 43 Mio. Euro für den Erwerb eines in der Nähe von London gelegenen Gewerbeparks zur Verfügung gestellt. Damit bestätigt sich der Trend, dass große institutionelle Investoren aus Asien zunehmend global investieren, um ihr Portfolio zu diversifizieren. Dabei bauen sie gezielt auf strategische Partner. Mit unserem Netzwerk aus Expertenteams in ganz Europa können wir ihnen Lösungen aus einer Hand anbieten und haben uns mit unseren erfolgreichen Transaktionen bereits einen guten Ruf erworben.

ERSTMALS AUCH FÜR PRIVATANLEGER IM FONDSGESCHÄFT AKTIV

2014 wurde die Gesellschaft PATRIZIA GrundInvest KVG mbH gegründet und im Sommer 2015 von der BaFin zugelassen. Sie eröffnet uns im Fondsgeschäft ein ganz neues Kundensegment. So werden erstmals qualitativ hochwertige geschlossene Immobilienfonds für private Investoren aufgelegt. Diese können sich an unseren Produkten ab 10.000 Euro beteiligen und von unserem gesamten europäischen Netzwerk profitieren – ein großer Vorteil. Alle Nutzungen – Büro, Einzelhandel, Hotel und Wohnungen in ganz Europa – werden bedient, weshalb eine optimale Risikodiversifikation möglich ist, die in einer jährlichen Rendite von vier bis sechs Prozent münden soll. Die Produkt-Pipeline hierfür füllt sich: Für den ersten Publikumsfonds wurden zwei moderne Gewerbeimmobilien auf dem Campus der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen angekauft. Für den zweiten Publikumsfonds, der ebenfalls 2016 platziert wird, haben wir in prominenter Stuttgarter Lage das moderne Südtor mit Hotel, Wohnungen, Büros und Gastronomie erworben.

Nicht nur um eine Attraktion reicher, auch um ein Investment in Höhe von rund 466 Mio. Euro: PATRIZIA erwarb die Immobilie des weltberühmten Wachsfigurenkabinetts »Madame Tussauds« in London.

ASIATISCHE INVESTOREN

466

Millionen Euro

Für den taiwanesischen Versicherungskonzern Fubon Life, der zu den größten Versicherern Asiens zählt, haben wir für umgerechnet rund 466 Mio. Euro die Immobilie des weltberühmten Wachsfigurenkabinetts »Madame Tussauds« in London erworben.

INSTITUTIONELLE INVESTOREN

rd. 200

Rund 200 Versicherungen, Pensionskassen, Staatsfonds und Sparkassen investieren mit uns oder über uns europaweit in Immobilien und profitieren so von unserer Immobilienkompetenz.

Angebot erweitern

Neue Kundengruppen sowie ein hohes Ansehen über Landesgrenzen hinweg erreichen wir außerdem, indem wir unsere Produktpalette kontinuierlich erweitern. Dabei bauen die PATRIZIA Fonds unter der Prämisse der Risikostreuung auf stabile Cashflows und nachhaltige Renditen. PATRIZIA Research analysiert für unsere Kunden den gesamten europäischen Markt und identifiziert Marktchancen.

GROSSER OFF-MARKET-DEAL 2015 ABGESCHLOSSEN

Eine Transaktion ganz besonderer Art gelang PATRIZIA 2015 mit dem Erwerb eines 900 Mio. Euro schweren Wohnportfolios: 13.500 qualitativ hochwertige Wohnungen in Deutschland und gut 500 Wohnungen in Schweden wurden in einem Off-Market-Deal von einem schwedischen Immobilienfonds erworben. Noch im gleichen Geschäftsjahr wurden die Wohnungen in zwei Transaktionen an einen deutschen bzw. schwedischen Investor wieder verkauft.

CO-INVESTMENT-MODELL FÜR MEHR WOHNUNGSBAU IN DEUTSCHLAND

Wohnungen in Deutschland sind, insbesondere in den Metropolregionen, stark nachgefragt. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage kann jedoch wegen der zu geringen Neubautätigkeit nur bedingt geschlossen werden. Das von PATRIZIA entwickelte Co-Investment »WohnModul I« trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnungsneubau in Deutschland zu schaffen – zum

Beispiel durch die Entwicklung neuer Stadtquartiere. So konnte PATRIZIA in München gemeinsam mit ihrem Joint-Venture-Partner CA Immo nach nur zehn Monaten Bau Richtfest für den ersten Abschnitt des Quartiers »Baumkirchen Mitte« feiern: Insgesamt 600 architektonisch sehr hochwertige Wohnungen entstehen, alle Wohngebäude verfügen über Dachgärten. Auf etwa 50 Prozent der Fläche entsteht ein Landschaftspark als innerstädtisches Naturerlebnis. Neben diesem Projekt werden weitere in Hamburg (»Unter den Linden«), in Düsseldorf (»Glasmacherviertel«) und in München (»Hofmann-Höfe«) entwickelt. In Summe stemmt die PATRIZIA ein 1,4-Mrd.-Euro-Bauvolumen und schafft somit ca. 4.000 neue Wohnungen.

FIRST MOVER AUF DEM BRITISCHEN MARKT

PATRIZIA ist das erste kontinentaleuropäische Unternehmen, das sich auf dem noch kleinen privaten Mietwohnungsmarkt in Großbritannien (Private Rental Sector – »PRS«) engagiert. Über unsere britische Tochtergesellschaft PATRIZIA UK haben wir im Mai 2015 das acht Hektar große »First Street«-Areal im Herzen



Das harmonische Miteinander von Mensch und Natur, Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung ist selbst für München ein Novum – eine Metropole, die ohnehin für höchste Lebensqualität steht. Mit den Wohnungen und Stadthäusern im Quartier »Baumkirchen Mitte« entsteht so eine exklusive Wohnkultur, die den Ansprüchen an zeitgemäßes und nachhaltiges Wohnen gerecht wird.

von Manchester erworben, das teilweise bereits bebaut war und zu dem auch ein Projekt mit 600 Neubauwohnungen und 93.000 m² Bürofläche gehört. Die von PATRIZIA geplanten Büro- und Wohngebäude sollen in den kommenden fünf bis sieben Jahren von einem lokalen Joint-Venture-Partner realisiert und dann von der PATRIZIA als Startinvestment in den neuen Fonds »PATRIZIA UK Residential 1« eingebracht werden. Das Zielvolumen soll bei etwa 500 Mio. Pfund liegen.

ZWEITER GEWERBEIMMOBILIEN-FONDS TRIFFT AUF GROSSE NACHFRAGE

Im Gewerbeimmobilienmarkt konnten wir nach dem Erfolg unseres Poolfonds »Gewerbe-Immobilien Deutschland I« nun den zweiten Fonds dieser Art auflegen. Das Eigenkapital von »Gewerbe-Immobilien Deutschland II« wurde innerhalb kürzester Zeit voll-

ständig platziert. Das Zielvolumen war mit 600 Mio. Euro fast doppelt so hoch wie beim ersten Fonds. Das 2005 fertiggestellte Bürogebäude »Oval Office« in der Hamburger City Nord mit einer Fläche von 26.000 m² war die erste Investition dieses neuen Fonds. Zu den Investoren zählen Sparkassen und Genossenschaftsbanken, Versorgungswerke und Pensionskassen. Über den Poolfonds investieren rund 30 institutionelle Investoren in Gewerbeimmobilien im Core-Segment in Deutschland. Durch die deutlich gestiegene Nachfrage sehen wir uns darin bestätigt, dass sich institutionelle Investoren zunehmend kompetente Partner für ihre Immobilieninvestitionen suchen, – und beweisen, dass PATRIZIA hierfür bestens positioniert ist. Bei unseren Aktivitäten bauen wir auf Ergebnisse und Erkenntnisse, die von PATRIZIA Research in diversen Publikationen veröffentlicht werden.

INDIVIDUELLE FONDSLÖSUNG MIT DÄNISCHEN IMMOBILIEN FÜR DEUTSCHE INVESTOREN

»PATRIZIA Nordic Cities« heißt ein von uns aufgelegter Fonds für Gewerbeimmobilien in Dänemark. Dieser unterstreicht, dass wir individuelle Immobilieninvestmentsstrategien für unsere Kunden entwickeln und europaweit Investitionschancen auf den unterschiedlichen Immobilienmärkten erfolgreich nutzen können. Aufgelegt wurde er für zwei Investoren aus Deutschland. PATRIZIA übernimmt für diese Kunden auch das Fonds-, Portfolio-, Asset- und Property-Management. Startinvestition von »PATRIZIA Nordic Cities« war der Erwerb eines Paketes namens »Daisy« für rund 170 Mio. Euro. Dieses umfasst zehn hochwertige Einzelhandels- und Büroimmobilien mit insgesamt 22.000m² Fläche in erstklassigen Kopenhagener Innenstadtlagen.

EXPERTENTEAM FÜR INVESTITIONS- CHANCEN IN LOGISTIKIMMOBILIEN

Durch ein neues Expertenteam mit Sitz in Amsterdam können wir für unsere Kunden aus dem In- und Ausland Investitionschancen im immer wichtiger werdenden Bereich der Logistikimmobilien europaweit anbieten. Mit der Globalisierung geht auch ein dynamisch wachsender Onlinehandel einher. Vor diesem Hintergrund entsteht eine völlig neue Klasse spezifischer Logistik-einrichtungen – und genau da setzt die neue PATRIZIA Logistikplattform an.

Die PATRIZIA ist heute hervorragend aufgestellt, um sich auch künftig erfolgreich weiterzuentwickeln und in jeder Marktphase dynamisch zu wachsen.



Der Office-Park »Rheinlanddamm« – 12.000 m² verfügbare Fläche mit 10.000 m² Bürofläche und 230 Stellplätzen. Und das nicht unweit des größten Fußballstadions in Deutschland. Superlative im Herzen des Ruhrgebietes.

Qualität garantieren

Investoren suchen Expertisen direkt vor Ort.
Deshalb heißt unser Motto »All business is local«.
In jedem unserer Märkte etablieren wir eine eigene
Präsenz mit erfahrenen Immobilienspezialisten.

Als europäisches Investmenthaus investieren wir für deutsche und für internationale Investoren nicht nur in Deutschland, sondern europaweit. Für unsere Kunden vernetzen wir unsere Märkte und Aktivitäten. Dabei sind unsere Mitarbeiter vor Ort entscheidend.

EUROPÄISCHE LANDESGESELLSCHAFTEN STELLEN EIN

Um unser Wachstum zu bewältigen, benötigen wir gleichermaßen qualifizierte Mitarbeiter an den deutschen Standorten und in unseren europäischen Tochtergesellschaften. So haben wir im vergangenen Jahr unser Nordic-Team erweitert. Aktuell beschäftigt die Landesgesellschaft 23 Mitarbeiter allein im Büro in Kopenhagen sowie drei weitere in Helsinki. Einen starken Zuwachs erlebte auch das Team in Großbritannien, bedingt durch die Übernahme der Businessparks: Dort beschäftigen wir heute 28 Mitarbeiter. Das niederländische Team in Amsterdam hat seine Mitarbeiterzahl auf 15 erhöht, während in Spanien erfolgreich eine komplett neue Mannschaft für die Marktchancen in Spanien und Portugal zu-

sammengestellt wurde. Ein großer Vorteil in unserem Netzwerk ist dabei, dass sich die Einheiten vor Ort auf das operative Geschäft konzentrieren können.

AUS- UND WEITERBILDUNG SICHERT QUALIFIZIERTES WACHSTUM

Wir investieren gezielt in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und rekrutieren so Führungsnachwuchskräfte zunehmend aus den eigenen Reihen. Um den steigenden Bedarf an Mitarbeitern abzudecken, haben wir die Zahl der Auszubildenden bei PATRIZIA noch einmal erhöht. Ende 2015 erlernten 47 junge Menschen bei PATRIZIA einen Beruf, sieben Prozent mehr als im Vorjahr. Mittelfristig streben wir eine Ausbildungsquote von sieben Prozent an. Zu den fünf verschiedenen Ausbildungsberufen gehört unter anderem das praxisintegrierte Studium der Immobilienwirtschaft (Bachelor of Arts) in Kooperation mit der Dualen Hochschule Stuttgart. Qualifizierten Hochschulabsolventen bieten wir darüber hinaus ein eigenes Management-Trainee-Programm an. In einem Zeitraum von 18 Monaten sollen die künftigen Führungskräfte einen möglichst tiefen

Mitarbeiter**VALERIE OEHLER**

Bachelor of Laws (LL.B.), Bucerius Law School,
Hamburg

Erstes juristisches Staatsexamen, Hamburg

Master of Law and Business (MLB), WHU – Otto
Beisheim School of Management / Bucerius Law
School, Hamburg

Master Thesis in Zusammenarbeit mit
PRIMUS Developments, Hamburg

Junior Development Manager, ECE, Hamburg

Management-Trainee, PATRIZIA Immobilien AG,
Augsburg, Hamburg, London, München

Business Development Manager,
PATRIZIA UK Ltd., London



und umfassenden Einblick in unser Unternehmen erhalten und so bestmöglich auf anstehende Aufgaben vorbereitet werden. Dafür erhalten sie von Beginn an einen unbefristeten Arbeitsvertrag. Zu den unterschiedlichen Stationen innerhalb unseres Unternehmens zählt auch ein zweimonatiger Auslandsaufenthalt an einem unserer europäischen Standorte.

Als einer der ersten Management-Trainees kam Valerie Oehler zu PATRIZIA, die heute bereits auf eine eindrucksvolle Karriere zurückblicken kann. Zu ihren Stationen in diversen Bereichen und an zahlreichen Standorten unseres Unternehmens gehörte unter anderem der Einsatz in der Landesgesellschaft UK in London. In nur 18 Monaten konnte Frau Oehler ein großes Netzwerk mit persönlichen Kontakten aufbauen und sich zugleich mit nahezu allen Aufgabenfeldern unseres Unternehmens vertraut machen. Mit Erfolg: Nach Ablauf ihrer Traineezeit wurde ihr eine Stelle als Business Development Manager in London angeboten, die sie gerne angenommen hat. »Eines meiner Karriereziele war immer ein herausfordernder Job im Ausland. Somit ist für mich nun tatsächlich ein Wunsch in Erfül-

lung gegangen«, so Valerie Oehler. Neben der breiten internationalen Aufstellung von PATRIZIA schätzt sie insbesondere, dass sie sich als Mensch wertgeschätzt fühlt und die Arbeitsatmosphäre dementsprechend motivierend und positiv ist.

Vielfältige unternehmensspezifische Weiterbildungsmöglichkeiten bieten wir allen Mitarbeitern zudem mit unserer 2011 gegründeten PATRIZIA Akademie. Hier fördern wir die zielorientierte, kontinuierliche und nachhaltige Fortbildung in speziell konzipierten Seminaren und Trainings aus vier unterschiedlichen Kompetenzbereichen. Das Besondere daran: PATRIZIA nutzt dabei gezielt das Wissen in den eigenen Reihen und setzt unter anderem eigene Experten als Trainer ein.

Mit ihrem großen Know-how sind unsere Mitarbeiter einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren für unsere Geschäftsaktivitäten.

Benchmark-Deal in Dänemark

PATRIZIA erwirbt Gallerie K in Kopenhagens Innenstadt

200

Millionen Euro
Kaufpreis

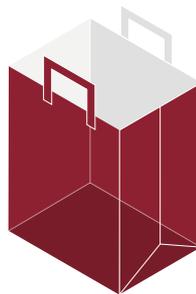
»Allein in Dänemark erhöht sich das von PATRIZIA betreute Immobilienvermögen damit auf rund 800 Mio. Euro.«

Rikke Lykke, Managing Director of PATRIZIA Nordics – Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden

Das sechsgeschossige Geschäftsquartier »Galleri K« besteht aus mehreren Gebäuden, die zwischen 1752 und 1900 erbaut und in den Jahren 2005/2006 umfangreich saniert und modernisiert wurden. Sie befinden sich auf einem rund 5.400m² großen Grundstück zwischen den bekannten Einkaufsstraßen Pilestraede, Ostergade, Antonigade und Kristen Bernikows Gade und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 25.000m².

Die Einzelhandelsflächen belaufen sich insgesamt auf über 13.100m², weitere ca. 10.000m² entfallen auf Büroflächen. Neben zahlreichen Geschäften internationaler Top-Marken wie H&M, Topshop, Urban Outfitters und Nespresso befinden sich auch die beiden größten Kaufhäuser Kopenhagens in unmittelbarer Nachbarschaft.

EXKLUSIVES GESCHÄFTSQUARTIER



25.000

Quadratmeter
Gesamtnutzfläche

> 20

Geschäfte
z.T. internationale
Modefilialisten

ASSETKLASSE »WOHNEN«

1.000

Wohnungen

Ankauf Wohnungsportfolio in Frankreich (umfasst 23 Wohnhäuser und ein Studentenwohnheim)

INSTITUTIONELLE KUNDEN

rd. 1,5

Milliarden Euro

Eigenkapital von institutionellen Kunden eingeworben

ASSETKLASSE »HANDEL«

rd. 2,6

Milliarden Euro

derzeitiges gesamtes Investmentvolumen in Europa

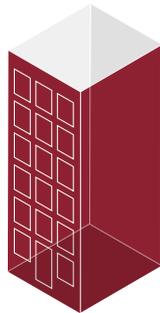
Ankauf für Immobilienfonds

PATRIZIA erwirbt Bürogebäude in Brüssel

REPRÄSENTATIVES GEBÄUDE IM QUARTIER LÉOPOLD

3.700

Quadratmeter
mit namhaften
Mietern, u.a. Allianz,
Emirates



Das Gebäude umfasst rund 3.700 m² Fläche und befindet sich im Quartier »Léopold«, in dem auch viele Institutionen der Europäischen Union ihren Sitz haben. Zu den namhaften Mietern gehören unter anderem die Fluggesellschaft Emirates sowie der Versicherungskonzern Allianz. Der Ankauf erfolgt für einen von PATRIZIA verwalteten Immobilienfonds. Verkäufer ist das Unternehmen Banimmo. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

»Belgien ist ein gereifter Immobilienmarkt mit im Vergleich zu Frankreich längeren Mietverträgen. Es gibt zudem viele hochwertige Mieter aus dem öffentlichen und privaten Bereich.«

Bruno Cohen, Managing Director PATRIZIA France & Belgium

»Seit der Übernahme des First-Street-Areals vor einem halben Jahr haben wir große Fortschritte bei der Entwicklung gemacht. Die nun geschlossene Vereinbarung dokumentiert die starke Nachfrage von Mietern und Investoren, die sich auf der Suche nach sich dynamisch entwickelnden Standorten wie dem First-Street-Areal befinden. Die Zusammenarbeit mit einem britischen Pensionsfonds verdeutlicht zudem, wie PATRIZIA in Form von Co-Investments Investitionschancen für institutionelle Kunden schafft.«

James Muir, Managing Director PATRIZIA UK & Irland

Weitere Fortschritte bei der Entwicklung des First-Street-Areals

Für die Projektentwicklung auf dem »First Street«-Areal wurde ein Joint Venture mit dem Greater Manchester Property Venture Fund (GMPVF) geschlossen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf umgerechnet rund 107 Mio. Euro. Es handelt sich um ein siebenstöckiges Bürogebäude, das vom Bauträger Carillion errichtet wird und über eine Bürofläche von mehr als 16.000m² verfügt. Prominenter Mieter ist unter anderem der Energiekonzern Gazprom; dieser hat bereits rund 3.400m² angemietet und eine Option auf die Anmietung weiterer rund 1.100m² Bürofläche. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant.

UNSERE VERANTWORTUNG

11

KinderHäuser
auf vier Kontinenten

21

Seminare
in der hauseigenen Akademie

47

Auszubildende
in Deutschland und Luxemburg

60

Prozent
GBW-Objekte verbrauchen weniger
als 125 kWh/m² pro Jahr

Unsere Verantwortung

Energieeffiziente Wohnimmobilien

80

Prozent

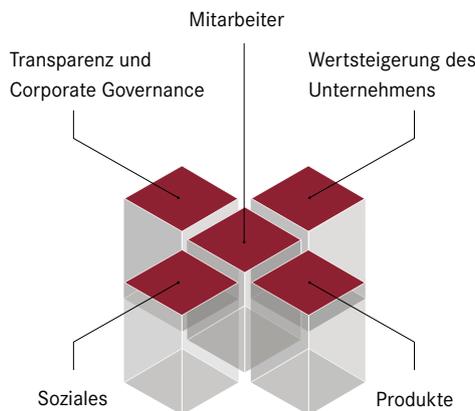
unserer Wohnimmobilien haben
die Energieeffizienzklasse D oder besser



Mehrwert schaffen

Nachhaltigkeit ist für PATRIZIA ein integrales Element der täglichen Arbeit – und das seit mehr als 30 Jahren. Denn unternehmerische Verantwortung ist seit jeher ein wesentlicher Bestandteil unseres Selbstverständnisses und unserer langfristigen Strategie. Das bedeutet: Wir schaffen Mehrwert für unsere Kunden und die Gesellschaft, aber auch Werte, die für unsere Mitarbeiter verpflichtend sind.

DIE PATRIZIA NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE



Die Strategie bestimmt den Kurs für die nachhaltige Entwicklung der PATRIZIA.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, soziale Belange und Umweltbelange sowohl entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien als auch in den Stakeholder-Dialog zu integrieren. Damit erfüllen wir auf unserem Weg nach Europa internationale Anforderungen und sind somit auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet.

GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE FINDET BEACHTUNG

Wie können wir konkret nachhaltige Werte generieren? Auf der einen Seite geht es um die langfristige Wertsteigerung von Immobilien. Hier verfügen wir über eine einzigartige Expertise. Darüber hinaus decken wir mit eigenen PATRIZIA Mitarbeitern die wichtigsten europäischen Standorte sowie den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab – dadurch ist unser Business überall »local« und somit ganz persönlich.

Auf der anderen Seite bringen wir allen unseren Stakeholdern – dazu zählen unsere Aktionäre, Investoren, Kunden, Mitarbeiter und alle weiteren Partner – eine



Die skandinavischen Immobilienmärkte zählen zu den interessantesten in Europa. Davon zeugen z.B. unsere Investments in Dänemark. Damit beweisen wir Weitblick im Hinblick auf die Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte und berücksichtigen so die Anforderungen unserer Stakeholder.

hohe Wertschätzung entgegen. Dies sichert ebenfalls unseren langfristigen Erfolg, denn Vertrauen ist die Basis für echte Partnerschaften. Darauf fußt der nachhaltige Erfolg, den die PATRIZIA Immobilien AG seit 1984 generiert.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE GIBT DEN RAHMEN VOR

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt die Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Dabei berücksichtigt sie insbesondere die internen und externen

Anforderungen unserer Stakeholder ebenso wie die Entwicklungen der europäischen Immobilienmärkte. Ausgehend von fünf verschiedenen strategischen Handlungsfeldern setzt sich die Nachhaltigkeitsstrategie von PATRIZIA aus insgesamt elf Kernthemen zusammen. Die einzelnen Kernthemen der Handlungsfelder konzentrieren sich auf die Prozesse entlang der PATRIZIA Wertschöpfungskette und orientieren sich an marktrelevanten sowie nachhaltigkeitsbezogenen Richtlinien wie UNEP (United Nations Environment Programme), GRI (Global Reporting Initiative) und anderen.

Potenziale fördern

Unsere Mitarbeiter sind unser wichtigstes Kapital, denn sie tragen wesentlich zur Fortentwicklung von PATRIZIA bei. Deshalb ist es besonders wichtig, über lokal ansässige, gut ausgebildete und hoch motivierte Mitarbeiter zu verfügen. Auf einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung sowie umfassenden Weiterbildungsmöglichkeiten liegt unser Hauptaugenmerk.

SOZIALLEISTUNGEN AUSGEBAUT

Eine nachhaltige Mitarbeiterzufriedenheit ist die Basis für den Erfolg unseres Unternehmens. Aus diesem Grund haben wir verschiedene Veranstaltungen ins Leben gerufen, sodass wir mit unseren Mitarbeitern einen regelmäßigen Austausch pflegen können. Einmal pro Jahr wird beispielsweise eine online anonymisierte Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Dabei werden Fragen in fünf Kategorien – Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist – gestellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse nutzen wir, um unsere Personalarbeit weiter im Sinne unserer Mitarbeiter zu optimieren. Daneben gibt es unter dem Motto »PATRIZIA Wissen« monatlich eine Veranstaltung, um den Wissenstransfer zwischen den Bereichen zu ermöglichen.

Auch Sozialleistungen tragen wesentlich zur Bindung der Mitarbeiter an unser Unternehmen und zu einem motivierenden Betriebsklima bei. In den letzten Jahren haben wir ein umfangreiches Paket an freiwilligen betrieblichen Sozialleistungen geschnürt und weiten dies stetig aus. Der Fokus liegt dabei auf der Verbesserung der

Work-Life-Balance und dem weiteren Ausbau des Gesundheitsmanagements. Dazu zählen zahlreiche Sportangebote wie Yoga und ähnliche Kurse, Gesundheitschecks oder vergünstigte Beiträge zu Fitnessstudios.

WEITERBILDUNG IST ESSENZIELL

- | **Lebenslanges Lernen ist bei PATRIZIA extrem wichtig.**
- | **21 verschiedene Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz wurden im Jahr 2015 im Rahmen der hauseigenen Akademie angeboten.**
- | **375 Seminartage oder 0,49 Tage pro beschäftigtem Arbeitnehmer.**
- | **2015 wurden insgesamt mehr als 500 Anmeldungen zu internen oder externen Weiterbildungen erfasst.**

Unsere Mitarbeiter





Qualifizierungs- und Weiterbildungsangebote zur Personalentwicklung werden bei PATRIZIA großgeschrieben. Bildung ist ein essenzieller Bestandteil unserer Verantwortung.

Werte offenlegen

Hinsichtlich Transparenz und Corporate Governance ist es unser Ziel, die immobilien- und nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten konsequent umzusetzen und durch anerkannte Regelwerke zertifizieren zu lassen. Dadurch erhöhen wir unsere Transparenz und Professionalität.

GROSSER ERFOLG BEIM CR-INDEX DER BERTELSMANN STIFTUNG

Wir haben unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten hinsichtlich Gesellschaft, Umwelt und Corporate Governance in den letzten Jahren kontinuierlich ausgeweitet. Dabei haben wir in vielen verschiedenen Bereichen deutliche Steigerungen erzielt, u.a.: in der PATRIZIA Kinderhaus-Stiftung, bei der Erfassung von Energie bei Wohnimmobilien, in der Mitarbeiterentwicklung sowie bei der Teilnahme an unterschiedlichen Benchmarks wie »Great Place to Work« oder dem Corporate Responsibility Index (CRI).

Um unsere gesellschaftliche und unternehmerische Verantwortung zu dokumentieren und die Transparenz weiter zu erhöhen, nahm PATRIZIA 2015 zum zweiten Mal am Corporate Responsibility Index der Bertelsmann Stiftung teil. Der CRI misst die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und Maßnahmen des Unternehmens in Anlehnung an den UNO Global Compact, ILO und die OECD-Regelungen. Die Bertelsmann Stiftung zeichnete PATRIZIA im November 2015 für den größten

Fortschritt im CR-Index 2015 aus. Dabei war die Jury insbesondere von dem Managementansatz sowie den Maßnahmen und Ergebnissen, die wir auf dem Weg zu einem nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmen umgesetzt haben, beeindruckt. Der CR-Index umfasst knapp 200 kleine und mittlere sowie börsennotierte Unternehmen und dient als führendes Instrument zur Messung der Umsetzung von Corporate Responsibility in Deutschland.

TEILNAHME AN DER GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK

Auch die Teilnahme an industrierelevanten Benchmarks ist für PATRIZIA wichtig auf dem Weg nach Europa. Auf diese Weise können wir die Fortschritte sowie Steigerungspotenziale unserer Aktivitäten identifizieren und sie somit zukünftig weiter optimieren. Eine wesentliche Benchmark unserer Branche ist die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Sie umfasst mehr als 600 Immobilienunternehmen und dient als führendes Instrument zur Messung der Umsetzung von Corporate Responsibility und Umweltmanagement

Transparenz und
Corporate Governance





PATRIZIA bietet uneingeschränkt Einblick in das verantwortungsvolle, unternehmerische Engagement und setzt damit einen hohen Standard im Bereich Corporate Governance.

weltweit. Um die Transparenz weiter zu erhöhen und ein umfassendes Feedback zu unseren Aktivitäten zu erhalten, plant PATRIZIA die Teilnahme am GRESB 2016.

CORPORATE GOVERNANCE BENCHMARKS

- | Materialitätsanalyse der Nachhaltigkeitsstrategie auf Basis der GRI-Richtlinien
- | Erfüllung der ISO 9001 beim Property-Management
- | Erfüllung des Energieaudits nach DIN EN 16274-1
- | Teilnahme am Corporate Responsibility Index der Bertelsmann Stiftung
- | Anwendung von DGNB als Green Label in Deutschland

Effizienz steigern

Wir entwickeln individuelle Produkte für unsere Kunden, um ihren Rendite-Risiko-Profilen passgenau zu entsprechen. Bei all diesen Aktivitäten legt PATRIZIA die eigene Messlatte hoch an.

Im Bereich Produkte ist es unser Anspruch, den Energieverbrauch auf Objektebene sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsimmobilien zu erfassen und durch spezifische Umbauten bestmöglich zu optimieren. Um den ökologischen Fußabdruck entlang des gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien zu minimieren, verfolgen wir eine Strategie des nachhaltigen Bauens.

PATRIZIA SETZT BEI IHREN IMMOBILIEN AUF NACHHALTIGKEIT

Unser Ansatz beim Bau von Immobilien geht weit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. »Green Building« reicht uns insofern nicht – ein Gebäude ist für uns erst dann nachhaltig, wenn neben rein baulichen Aspekten auch gesellschaftliche und wirtschaftliche Gesichtspunkte einbezogen werden.

ENERGIEAUSWEISE DER PATRIZIA PORTFOLIOS

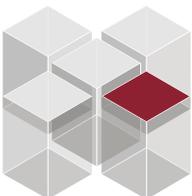
Durch die Einführung von Energieausweisen zur Messung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden haben

sich die gesetzlichen Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene verschärft. Somit wird auch bei den Marktteilnehmern das Umweltbewusstsein gesteigert und die Transparenz bei Immobilientransaktionen bezüglich der Gebäudequalität erhöht. Durch die Erfassung von Energiekennwerten stehen dem Management wirksame Instrumente für die Gebäudeplanung und -steuerung sowie für künftige Investitionen zur Verfügung.

Betrachtet man die Kennwerte zum Endenergiebedarf der Objekte in den Portfolios von PATRIZIA sowie der GBW-Gruppe können wir eine erfreuliche Energiebilanz aufstellen:

- | Etwa 50 Prozent der von PATRIZIA gehaltenen Objekte zeigen einen jährlichen Endenergiebedarf von weniger als 100 kWh pro Quadratmeter p.a. Dies entspricht mindestens der Energieeffizienzklasse C.
- | Etwa 60 Prozent der von der GBW gehaltenen Objekte zeigen einen Endenergiebedarf von weniger als 125 kWh pro Quadratmeter p.a. Dies entspricht mindestens der Energieeffizienzklasse D.

Produkte





Bei unseren Immobilien setzen wir auf Nachhaltigkeit. Lohn unseres Engagements ist die Auszeichnung des US-Architekturportals »Architizer« für einen der besten Neubauten der Welt, das »Soft House« in Hamburg.

Das GBW-Portfolio zeigt eine ähnliche Energieperformance wie das von PATRIZIA, wobei der Anteil der Objekte in der Energieeffizienzklasse D höher ist. Dieses Portfolio hatten wir 2013 mit einem von der PATRIZIA geführten Konsortium, bestehend aus 27 renommierten institutionellen Investoren aus dem deutschsprachigen Raum, erworben. Für beide Portfolios kann man konstatieren, dass der Anteil der Objekte in den hinteren drei Energiekategorien in keinem Fall mehr als 10 Prozent beträgt und sie somit als ökologisch nachhaltig einzustufen sind.

Verantwortung übernehmen

PATRIZIA hat mehrere strategische Handlungsfelder identifiziert, um eine Wertsteigerung des Unternehmens zu erreichen. Dazu zählt zum einen der europaweite Ausbau unserer Investmentplattformen zur Erweiterung der Investmentlösungen für unsere Kunden. Zum anderen messen und senken wir den Energieeinsatz an unseren Standorten.

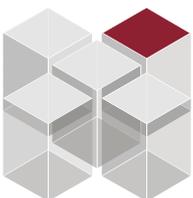
Dies wollen wir durch die Etablierung von Messsystemen bzw. die Erfassung von Daten zum Ressourceneinsatz gewährleisten. Zudem entwickeln wir Strategien, um den Energieverbrauch und damit gleichzeitig die operativen Kosten sowie die Umweltbelastungen zu senken.

ENERGIEAUDIT ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE STEIGERT EFFIZIENZ

Einen wichtigen Schritt in Richtung Reduktion der Umweltbelastung und Senkung des Energieverbrauchs ging PATRIZIA im Jahr 2015 mit der Durchführung eines Energieaudits nach der DIN-Norm EN 16247-1. Im Rahmen dieses Energieaudits wurde der Energieverbrauch sowohl in der Konzernzentrale in Augsburg als auch in den deutschen Niederlassungen genau unter die Lupe genommen. Die Analyse zeigte konkrete Einsparpotenziale und es wurden Empfehlungen ausgesprochen, wie diese gerade im Hinblick auf die operativen Kosten des Unternehmens umzusetzen sind. Auf dieser Grundlage wurde beschlossen, den Energieverbrauch in den kommenden Jahren sukzessiv zu senken.

Konkrete Maßnahmen umfassen beispielsweise die Einführung eines effizienten, an die Anforderungen unserer Mitarbeiter angepassten Outputsystems zum einen und die Modernisierung der EDV-Infrastruktur hin zu innovativen und energiesparenden Lösungen zum anderen. Dadurch ist in Zukunft von einer Senkung des Energieverbrauchs von ca. 30 Prozent auszugehen. Darüber hinaus wird auch jeder einzelne Mitarbeiter motiviert, sich ressourcenschonend zu verhalten und somit einen Beitrag zum Umweltschutz und nicht zuletzt zur Wertsteigerung des Unternehmens zu leisten. So wird sichergestellt, dass die Emissionsbilanz entlang der betrieblichen Wertschöpfungskette der PATRIZIA minimiert wird und PATRIZIA nicht nur ihrer unternehmerischen, sondern auch ihrer ökologischen Verantwortung gerecht wird.

Wertsteigerung des
Unternehmens



Wertsteigerung des
Unternehmens

Eine Idee beginnt oft mit einem weißen Blatt Papier. Und genau hier setzen wir mit einer neuen Idee an. Mit unserem Outputmanagement möchten wir u.a. den Papierverbrauch in den kommenden Jahren weiter drastisch reduzieren.



Chancen stiften

Im Bereich Soziales engagiert sich PATRIZIA in erster Linie seit vielen Jahren für die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Hier wollen wir unsere Projekte auch in Zukunft fortführen und insbesondere im Ausland noch weiter ausbauen.



PATRIZIA KINDERHAUS-STIFTUNG HILFT DEN JÜNGSTEN

Die Ursprünge der heute mehr als 15 Jahre alten PATRIZIA KinderHaus-Stiftung liegen in einer Reise unseres CEOs Wolfgang Egger nach Tansania. Damals unterhielt er sich lange mit einer Missionsschwester, die ein Krankenhaus in dem kleinen Ort Peramiho leitete. Gemeinsam überlegten die beiden, wie den Kindern in Afrika noch besser geholfen werden könnte. Am Ende reifte die Erkenntnis: PATRIZIA kann ganz konkret Hilfe leisten, indem wir Häuser bauen und dabei unser umfassendes Immobilienwissen nutzen. Dies war die Geburtsstunde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung.

Was damals im Kleinen begann, ist heute zu einer weltweit agierenden Organisation gewachsen: Mittlerweile gibt es elf KinderHäuser in Deutschland, Afrika, Asien und Lateinamerika. Als einer der Hauptsponsoren unterstützen wir diese Arbeit und konnten so bereits im Jahr 2015 rund 11.500 Kindern und Jugendlichen edukativ, medizinisch und sozial helfen. Die Stiftung gibt ihnen einen sicheren Platz, an dem sie gut versorgt

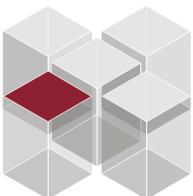
werden und lernen, spielen und lachen können – einen Ort, an dem ihnen qualifizierte medizinische, soziale oder pädagogische Hilfe zuteil wird.

SPENDENEINNAHMEN KOMMEN ZU 100 PROZENT AN

Auch im vergangenen Jahr konnte die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung einiges bewegen: So ist es gelungen, durch zielorientierte Veranstaltungen und Aktivitäten die Spendeneinnahmen stetig zu steigern. Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt größere Charity-Veranstaltungen und hilft dabei, auch externe Partner für die gute Sache zu gewinnen. Im Rahmen einer Ausstellung mit feierlicher Vernissage und anschließender Auktion in den Räumen der Fürst Fugger Privatbank KG in Augsburg kamen so 50.000 Euro für die Stiftung zusammen. Bei drei Golfturnieren – den PATRIZIA Charity Golf-Cups – wurden wiederum 60.000 Euro gesammelt.

Das erlöste Geld kommt zu 100 Prozent der Stiftung zu. So trugen wir dazu bei, dass 2015 zwei neue KinderHäuser eröffnet werden konnten: eine Schule

Soziales





Unser soziales Engagement ist vielfältig. Ebenso vielfältig wie die Charaktere der jungen Menschen im KinderHaus, das wir seit vielen Jahren betreuen. Ein Engagement, das uns viel Freude bereitet.

in Sondoveni, Peru, und ein Waisenhaus in Songea, Tansania. Im letzten Jahr ist ein weiteres KinderHaus in Augsburg hinzugekommen. Im PATRIZIA KinderHaus im Zentrum für tiergestützte Therapie können wöchentlich rund 110 Kinder und Jugendliche heilpädagogisch oder therapeutisch behandelt und zusammen mit ihren Familien betreut werden. Darüber hinaus wurde ein neues Projekt beschlossen und auf den Weg gebracht: eine weiterführende Schule für 800 Kinder in Kamerun. Der Spatenstich erfolgte im Februar 2015 und die Eröffnung ist für September 2016 geplant.

»Wir möchten Strukturen schaffen, die Hilfe ermöglichen; wir möchten Mut machen, wenn Berge zu hoch erscheinen, und Perspektiven eröffnen, wenn Steine im Weg liegen. Wir sind überzeugt, dass jeder etwas tun kann, um Kinder zum Lächeln zu bringen.«

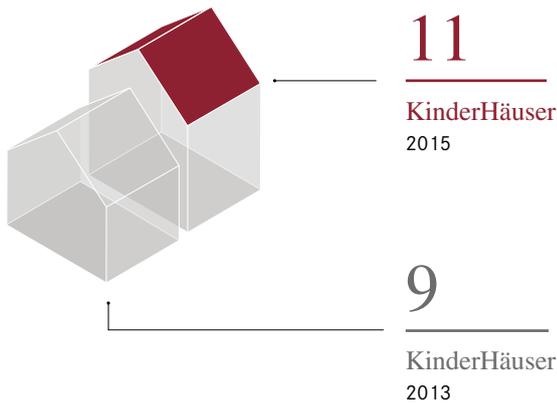
Constanze Egger, Vorsitzende des Stiftungsvorstands



Mehr Informationen zur
KinderHaus-Stiftung unter:
www.kinderhausstiftung.de

Die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

ANZAHL DER KINDERHÄUSER WELTWEIT



11.547

Kinder
erreichte die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung 2015
in Schulen, Kranken- und Waisenhäusern

Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter bei der PATRIZIA ist zwischen 2012 und 2015 um ca. 40 Prozent auf 823 gestiegen. Der Anteil der Mitarbeiter, die 2015 in Mutterschutz oder Pflegezeit waren, lag bei vier Prozent. Unser Firmenwachstum wird von einem nachhaltigen Anstieg unserer Mitarbeiterzahlen begleitet. Jeder zehnte Mitarbeiter ist seit mindestens acht Jahren Teil des Konzerns. 40 Prozent der Beschäftigten sind innerhalb der letzten drei Jahre bei PATRIZIA eingestiegen. 15 Prozent der Mitarbeiter sind in einem Alter über 50 Jahren.

Sozialleistungen für unsere Mitarbeiter

- | Freizeitangebote (Kicker-, Gokart-, Bowlingturniere) mehrmals im Jahr
- | ShoppingCard für Mitarbeiter
- | Gripeschutzimpfungen
- | Vermögenswirksame Leistungen
- | Gruppenunfallversicherung
- | Kindergartenzuschuss
- | Flexible Arbeitszeiten
- | Sonstige Leistungen

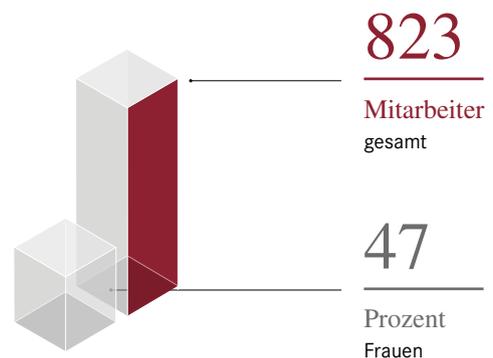
3,92

Weiterbildungsstunden
je beschäftigtem Mitarbeiter für
interne und externe Weiterbildung;
3.000 Weiterbildungsstunden p.a.

»Die Mitarbeiter sind unser wichtigstes Kapital, weshalb deren Zufriedenheit und Entwicklungsperspektiven an erster Stelle stehen.«

Dr. Marcelo Cajias, Sustainability Senior Manager

MITARBEITERSTRUKTUR



Die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie

VERANTWORTUNGSBEREICHE	STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER	ZIEL
Mitarbeiter	Mitarbeiterzufriedenheit und -entwicklung	Fortentwicklung der Mitarbeiter zur Erhöhung der Work-Life-Balance und der Produktivität. Regelmäßige Teilnahme an Great Place to Work zur Feststellung der Mitarbeiterzufriedenheit, Wirkung der eingeführten Maßnahmen sowie Benchmark gegen Marktteilnehmer.
	Weiterbildungsmöglichkeiten	
Transparenz und Corporate Governance	Einhaltung immobilienpezifischer und nachhaltigkeitsrelevanter Regelwerke	Einhaltung und Zertifizierung immobilien- und nachhaltigkeitsbezogener Aktivitäten durch anerkannte Regelwerke zur Erhöhung der Transparenz und Professionalität.
Produkte	Messung des Energieverbrauchs auf Objektebene	Messung des objektbezogenen Energieverbrauchs von Portfolios unterschiedlicher Assetklassen.
	Nachhaltiges Bauen und Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Ankaufsentscheidungen	Einhaltung von Nachhaltigkeits Siegeln für Neubauprojekte zur Einhaltung umweltbezogener Richtwerte. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskennzahlen bei Ankaufsentscheidungen.
	Ausbau der Investmentlösungen für Kunden	Ständige Überprüfung von potenziellen Investmentstrategien zur Entwicklung rentabler Co-Investments für unsere Kunden.
Wertsteigerung des Unternehmens	Ausbau der europaweiten Investmentplattformen	Etablierung von neuen Investmentplattformen europaweit zur Erweiterung der Investmentlösungen für Kunden.
	Messung sowie Senkung des Energieeinsatzes an Standorten	Etablierung von Messsystemen bzw. Erfassung von Daten zum Ressourceneinsatz an den PATRIZIA Standorten. Entwicklung von Strategien zur Senkung des Energieverbrauchs, um operative Kosten sowie Umweltbelastungen zu reduzieren.
Soziales	PATRIZIA KinderHaus-Stiftung	Fortführung und Erweiterung der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung sowie deren (Auslands-)Projekte.
	Erhöhung der gesellschaftlichen Verantwortung hinsichtlich des Energieverbrauchs	Initiierung von Initiativen, um bei Mietern auf das Thema Ressourcenverbrauch aufmerksam zu machen.

Hervorragendes Ergebnis

Die PATRIZIA Immobilien AG setzt ihre Nachhaltigkeitsstrategie konsequent um. Dem Corporate Responsibility Index (CRI) 2015 der Bertelsmann Stiftung zufolge, der als führendes Instrument zur Messung der Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in Deutschland gilt, verzeichnete PATRIZIA unter den knapp 200 teilnehmenden Unternehmen die größten

Fortschritte bei der Umsetzung von Nachhaltigkeit. Hier sind beispielsweise die ISO-9001-Zertifizierung, die Einführung von Compliance-Richtlinien sowie durchgeführte Energieaudits nach DIN EN 16274-1 zu nennen. Zudem zeichnet sich der von PATRIZIA verwaltete Wohnimmobilienbestand in Deutschland bereits heute durch eine hohe Energieeffizienz aus.

Unser Unternehmen

- 40 Bericht des Aufsichtsrats
- 44 Die PATRIZIA Aktie

Unser Unternehmen

Durchschnittliches Handelsvolumen 2015

(in Tausend Stück/Monat)



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

2015 war ein herausragendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Ein Jahr, das neben dem besten Ergebnis in der Unternehmensgeschichte auch wesentliche Weichenstellungen für die Zukunft mit sich brachte.

ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2015 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund des Gesetzes und der Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso umfassend wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation informiert. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des PATRIZIA Vorstands eingehend erläutert und begründet.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr haben vier ordentliche sowie sechs außerordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Soweit Bedarf bestand, tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Falls erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern hat der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG keine Ausschüsse gebildet. Um neben einem effizienten Arbeiten auch einen intensiven Gedankenaustausch zu ermöglichen, hält es der Aufsichtsrat für zielführend, die Aufsichtsratsgröße der PATRIZIA Immobilien AG an der gesetzlichen Mindestzahl auszurichten.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGS- UND AUFSICHTSTÄTIGKEIT, PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 23. März 2015 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2014. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2014 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands schlossen wir uns an. Zentrale Themen jeder Aufsichtsratssitzung waren die Liquiditätssituation sowie der Bericht aus den operativen Bereichen. Weiterhin befassten wir uns mit der Planung für das Geschäftsjahr 2015 und ließen uns die Geschäftstätigkeit und Organisation der PATRIZIA Nordics ausführlich erläutern.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 13. April 2015 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des schwedischen Immobilienfonds »Harald« mit bis zu 300 Mio. Euro Eigenkapitalanteil (inklusive 200 Mio. Euro



Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

Unternehmenskredit) zu. In zwei weiteren außerordentlichen Sitzungen am 6. und 12. Mai 2015 stimmten wir der Transaktion mit einem um bis zu 50 Mio. Euro erhöhten Eigenkapitalanteil zu. Am 11. Mai 2015 beschloss der Aufsichtsrat, das Auslaufen des Vorstandsvertrags von Herrn Arwed Fischer zum 29. Februar 2016 zum Anlass für einen Generationswechsel in der Position des Finanzvorstands zu nehmen. Darüber hinaus wurde am 12. Juni 2015 im Zuge eines Umlaufbeschlusses der Vorstandsanstellungsvertrag von Herrn Klaus Schmitt um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2020 verlängert.

Am 24. Juni 2015 kam der Aufsichtsrat zu seiner zweiten ordentlichen Sitzung zusammen. Den Schwerpunkt der Beratungen über die operativen Bereiche bildeten die Co-Investments sowie die Gründung einer Tochtergesellschaft in Spanien. Des Weiteren ließen wir uns zum aktuellen Stand des Projekts »Compliance« sowie eines unternehmensinternen Verhaltenskodex informieren und beschlossen die gesetzlich geforderten Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand.

Zentrale Themen der dritten ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 28. September 2015 waren Status quo, die Entwicklung und die angestrebten Ziele der PATRIZIA UK & Ireland sowie die Gründung einer paneuropäischen Logistiksparte. Neben der aktuellen Liquiditätsübersicht befassten wir uns intensiv mit dem aktuellen Stand des Projektes »Harald«.

In einer weiteren außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 12. Oktober 2015 berief der Aufsichtsrat Herrn Karim Bohn zum 1. November 2015 in den Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Mit der Niederlegung des

Vorstandsmandats durch Herrn Arwed Fischer am 13. November 2015 wurden die Aufgaben des Finanzvorstands durch Herrn Karim Bohn übernommen. Herr Arwed Fischer wird dem Unternehmen bis Ende August 2016 mit seiner langjährigen Erfahrung beratend zur Seite stehen. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Fischer sehr herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren, in denen er maßgeblich an der Neuausrichtung des Unternehmens beteiligt war. Am 27. November 2015 stimmte der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung dem Verkauf des Harald-Portfolios zu.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 18. Dezember 2015 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2016 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Erneut ließen wir uns über den aktuellen Stand des Projekts »Compliance« und die Implementierung eines PATRIZIA eigenen Wertekodex informieren. Des Weiteren informierte der Vorstand aus den operativen Bereichen über das Transaktionsgeschehen des Jahres 2015.

CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Corporate-Governance-Bericht erstellt, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/ veröffentlicht ist. Im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsratsstätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für sehr gut befunden.

WEITERE BESCHLÜSSE

Im Nachgang zur ordentlichen Hauptversammlung vom 25. Juni 2015, die einer Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um zehn Prozent zur Ausgabe sogenannter Gratisaktien zugestimmt hatte, beschloss der Aufsichtsrat gemäß § 16 der Satzung die Änderung der Fassung von § 4 Abs. 4 S. 1 der Satzung (Bedingtes Kapital 2012).

PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Auch im Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Am 4. Juni 2015 verstarb plötzlich und unerwartet unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied Herr Manfred J. Gottschaller. Mit Herrn Gottschaller hat die PATRIZIA ein umsichtiges und erfahrenes Mitglied des Aufsichtsrats verloren. Seiner tiefen Verbundenheit mit dem Unternehmen und seiner umfassenden Verdienste für PATRIZIA sind wir uns bewusst. Für Herrn Gottschaller rückte Herr Hoschek, der von der Hauptversammlung 2014 als Ersatzmitglied gewählt worden war, in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG nach. Im Juni 2015 legte Herr Harald Boberg sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied nieder. Ihm folgt Herr Gerhard Steck, der vom Amtsgericht Augsburg zum 1. Juli 2015 als Mitglied des Gremiums bestellt wurde. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich Herrn Boberg für die stets konstruktive Zusammenarbeit und für seine Leistungen zum Wohle der Gesellschaft.

PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2015

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung

geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 14. März 2016 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte & Touche hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft und keine Einwände erhoben. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen. Der Aufsichtsrat billigte den Jahres- und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt anstelle einer Dividendenzahlung eine erneute Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien.

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2015 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

»Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.«

Der vom Vorstand erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der zugehörige Prüfbericht lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats beizeiten vor. Nach abschließendem Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Auch 2015 war ein weiteres Jahr des Wachstums für PATRIZIA, das viele Herausforderungen mit sich brachte. Unser aufrichtiger Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die uns als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern und sich engagiert und loyal für die Zukunft der PATRIZIA einsetzen.

Augsburg, den 16. März 2016

Für den Aufsichtsrat



Dr. Theodor Seitz

Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2015	2014	2013
Börsenkurse ¹				
Höchst	Euro	27,97	12,57	9,75
Tiefst	Euro	12,48	7,49	6,05
Jahresschlusskurs	Euro	27,00	12,19	7,67
Kursentwicklung ²	%	121	59	19
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember ¹	Mrd. Euro	2,1	0,8	0,5
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ³	Euro	2.835.700	913.200	1.225.700
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ³	Stück	139.900	97.900	162.600
Jährlicher Aktienumschlag ⁴		0,49	0,38	0,69
Ausstehende Aktien zum 31. Dezember	Stück	76.323.533	69.385.030	63.077.300
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	Euro, Stück	6.938.503	6.307.730	5.734.300
Ergebnis je Aktie (IFRS)	Euro	1,45	0,47	0,49
Dividende je Aktie	Euro	0,00 ⁵	0,00 ⁶	0,00 ⁶

¹ Xetra-Schlusskurs

² Abschluss nicht bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln

³ Alle deutschen Börsenplätze

⁴ Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien (2015: 71.951.326 Stück, 2014: 65.980.584 Stück, 2013: 59.840.955 Stück)

⁵ Stattdessen sollen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 ausgegeben werden, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung am 16. Juni 2016

⁶ Stattdessen erfolgte die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1

2015 war ein ereignisreiches Börsenjahr und geprägt von einer enormen Aktienkursentwicklung. Starke Marktschwankungen führten dazu, dass der DAX im April auf sein Rekordhoch von rund 12.400 Zählern schnellte und im September bei annähernd 9.300 Zählern sein Jahrestief erreichte. Abschließen konnte der Leitindex bei einem Jahresplus von 10% bei 10.700 Punkten. Der Kleinwerteindex SDAX, dem auch die PATRIZIA angehört, kletterte 2015 um 27% auf 9.100 Zähler. Die PATRIZIA Immobilien AG war mit einer Kursentwicklung von 121% eines der Unternehmen mit der stärksten Kursentwicklung im SDAX.

Die PATRIZIA Aktie

Der Kurs der PATRIZIA Aktie stieg im Jahr 2015 um 121 % – in absoluten Aktienkursen, bereinigt durch die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 144 % – von 12,19 Euro zu Jahresanfang auf 27,00 Euro zum Jahresende. Das Jahreshoch lag im Dezember bei 27,97 Euro. Resultierend aus der 10%igen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien ging die PATRIZIA Aktie am 19. August 2015 (»Ex-Tag«) 9 % niedriger in den Handel. Diese technische Verringerung des Aktienkurses wurde bis zum Jahresende durch die Kursentwicklung kompensiert. Der »DAXsubsector Real Estate Performance«-Index verzeichnete einen Anstieg von 22 %, auch der vom Bankhaus Ellwanger & Geiger erstellte Immobilienwerteindex DIMAX gewann 31 %. Die Marktkapitalisierung der PATRIZIA betrug zum Jahresende 2,1 Mrd. Euro. Diese Steigerung von 144 % resultiert aus dem deutlich höheren Aktienkurs und berücksichtigt die neu ausgegebenen Gratisaktien.

2,1

Mrd. Euro

PATRIZIA Börsenwert
zum Jahresende 2015

ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2015 IM VERGLEICH ZU VERSCHIEDENEN INDIZES (IN %)



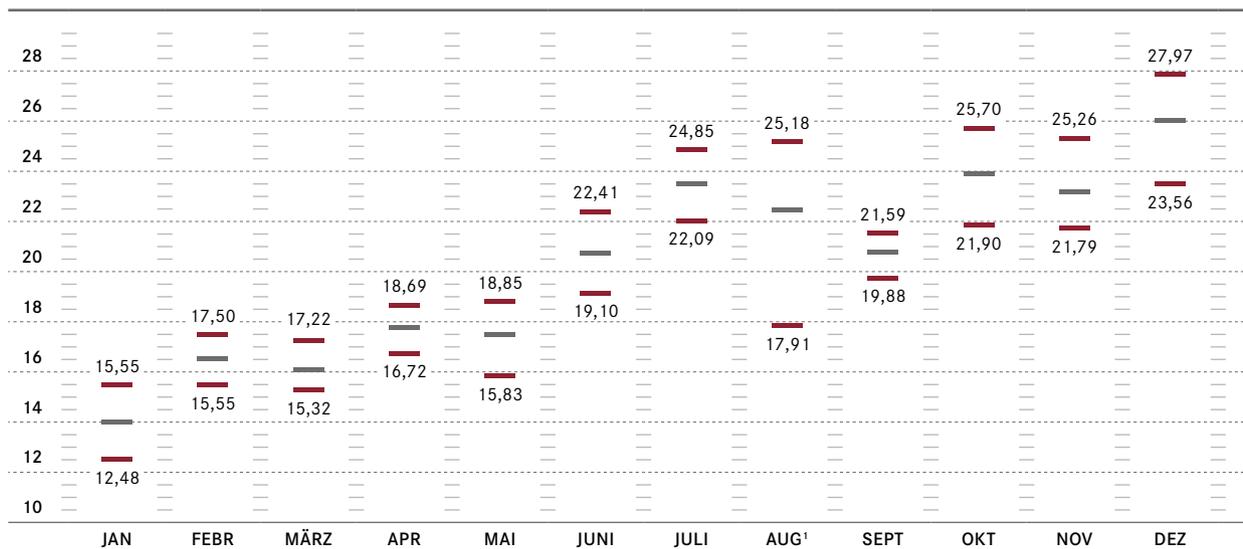
Im Jahr 2015 bewegte sich der PATRIZIA Kurs zwischen einem Tiefst von 12,48 Euro und einem Höchst von 27,97 Euro. Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 139.900 PATRIZIA Aktien pro Tag umgesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Gesamtveränderung im Vergleich zum Vorjahr von +43% (2014: 97.900 Aktien/Tag). Im MDAX-Indexranking der Deutschen Börse belegte die PATRIZIA Aktie im Dezember Platz 54 beim Kriterium Marktkapitalisierung und Platz 59 beim Handelsvolumen. Auf das Gesamtjahr betrachtet verbesserte sich das PATRIZIA Ranking jeweils um 18 Plätze bei der Marktkapitalisierung und um 16 Plätze beim Handelsvolumen. Auf Basis der 2015 ausstehenden Aktien der PATRIZIA Immobilien AG von durchschnittlich rund 72 Millionen entsprechen die insgesamt 35,4 Millionen im Berichtsjahr gehandelten Aktien einem jährlichen Umschlag von 0,49 (Vorjahr: 0,38).

202.000

Aktien/Tag

höchstes durchschnittliches
Handelsvolumen
im August 2015

HÖCHST- UND TIEFSTKURSE DER PATRIZIA AKTIE 2015 (IN EURO)



— Höchst- und Tiefstkurs (Xetra-Schlusskurs)

— Monatsdurchschnitt

¹ Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 10 %

Ausgabe von Gratisaktien

Am 25. Juni 2015 hat die Hauptversammlung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1 zum vierten Mal in Folge zugestimmt. Die Satzungsänderung wurde am 3. August 2015 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen und damit wirksam. Das Grundkapital erhöhte sich um 10% oder 6.938.503 Euro und beträgt seitdem 76.323.533 Euro, eingeteilt in 76.323.533 auf den Namen lautende Stückaktien. Am 18. August 2015 nach Börsenschluss wurden die neuen Aktien emittiert, der erste Handelstag war am 19. August 2015. Jeder Aktionär erhielt für zehn bestehende PATRIZIA Aktien eine Aktie zusätzlich.

Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen und transparenten Dialog mit ihren institutionellen und privaten Aktionären und informiert regelmäßig über alle wichtigen Ereignisse. Im Berichtsjahr verbrachten der Vorstand und das Investor-Relations-Team u.a. 24 Tage auf Roadshows und präsentierten das Unternehmen an zwölf Tagen auf Konferenzen in Europa und den USA.

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG wird regelmäßig von neun Analysten bewertet. Während die Banken J.P. Morgan Cazenove, HSBC Trinkaus & Burkhardt AG und die Deutsche Bank AG ihre Bewertung einstellten, nahm Anfang September die NORD/LB die Coverage für die PATRIZIA Aktie auf. Zu Beginn des Jahres 2016 empfahlen 56% der Analysten die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG zum Kauf. Die Spanne der Kursempfehlungen reichte von 23 Euro bis 28 Euro.

Die PATRIZIA Aktie

ANALYSTEN DER PATRIZIA AKTIE



Andre Remke



Bankhaus Lampe

Dr. Georg Kanders



Kai Klose



Thomas Effler



Thomas Rothäusler



Dr. Philipp Häbler



Thomas Neuhold



Michael Seufert



Manuel Martin

9

Analysten

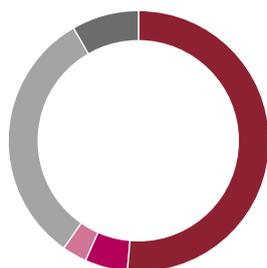
beobachten und bewerten regelmäßig PATRIZIA und ihre Aktie

Umfassende Informationen stehen auf der Internetseite www.patrizia.ag/investor-relations zur Verfügung: Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen ist dort auch der aktuelle Finanzkalender für das laufende Jahr zu finden sowie aktuelle Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA Immobilien AG.

Aktionärsstruktur der Gesellschaft

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert: Der Vorstandsvorsitzende und Hauptaktionär der Gesellschaft, Herr Wolfgang Egger, hält über die First Capital Partner GmbH nach wie vor einen Anteil von 51,62%. Im Dezember 2015 hat die Wasatch Advisors, Inc. mit Sitz in Salt Lake City, USA, die Schwelle von 5% überschritten und hält nun 5,20%. Der Anteil der Union Investment Privatfonds GmbH liegt seit Mai 2013 bei 3,07%. Auf die sonstigen institutionellen Investoren entfallen 32,01%, in der Hand von Privataktionären liegen 8,1%.

PATRIZIA AKTIONÄRSSTRUKTUR



- First Capital Partner GmbH¹ 51,62%
- Wasatch Advisors, Inc., USA² 5,20%
- Union Investment Privatfonds GmbH³ 3,07%
- Sonstige institutionelle Investoren⁴ 32,01%
- Privataktionäre⁴ 8,10%

¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 22. Dezember 2015

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 22. Mai 2013

⁴ Im Namensregister eingetragene Aktionäre, nicht eingetragene geschätzt

Unsere Ergebnisse

KONZERNLAGEBERICHT

- 50 Grundlagen des Konzerns
- 56 Wirtschaftsbericht
- 77 Weitere Angaben
- 82 Nachtragsbericht
- 83 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 88 Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS

- 94 Bilanz
- 96 Gewinn- und Verlustrechnung
- 97 Gesamtergebnisrechnung
- 98 Kapitalflussrechnung
- 99 Eigenkapitalveränderungsrechnung

- 100 IFRS-Konzernanhang
- 155 Anlage zum Konzernanhang:
Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Unsere Ergebnisse

Assets under Management

(Gesamt 16,6 Mrd. im Geschäftsjahr 2015)

5,5

Milliarden Euro
Ausland

11,1

Milliarden Euro
Deutschland



Konzernlagebericht

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT FÜR DIE GESELLSCHAFT UND DEN KONZERN

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 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 Immobilieninvestmenthäuser in Europa. Europaweit sind etwa 800 Mitarbeiter für unsere Kunden in 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. PATRIZIA bietet die komplette Wertschöpfungskette an, vom Asset- bis zum Portfoliomanagement über die Abwicklung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend bedient werden. Zum Kundenkreis zählen langfristig orientierte private und institutionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen aus ganz Europa und Asien. PATRIZIA liefert ihren Kunden für individuelle Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen maßgeschneiderte Produkte.

Das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist, europaweit für institutionelle und private Investoren sowie selbst mit Eigenkapital in attraktive Immobilien und Immobilienportfolios zu investieren. PATRIZIA generiert dabei Managementgebühren und Beteiligungserträge, die sich in drei Kategorien gliedern:

Drittgeschäft

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) für private und institutionelle Investoren Sondervermögen platziert und verwaltet. Die Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien stabile und wiederkehrende Erträge. Des Weiteren gehören zum Drittgeschäft auch andere Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden eigenen Leistungsspektrum anbietet.

Co-Investment

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 in diesem Zuge ebenfalls Managementgebühren und Beteiligungserträge. So bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren.

Principal Investment

Als »Principal Investment« erwirbt PATRIZIA Portfolios oder Objekte komplett auf eigene Rechnung und überzeugt hierbei mit ihrer Schnelligkeit bei der Umsetzung auch komplexer Transaktionen. Eine Opportunität wird erworben, wenn es sich um ein attraktives Investment handelt, das aufgrund der zeitlichen Komponente oder Komplexität nicht von Fonds nachgefragt wird. Klare Zielsetzung ist jedoch, ein für Investoren attraktives Produkt zu strukturieren oder das Portfolio/Objekt profitabel weiterzuveräußern.

Zum 31. Dezember 2015 verwaltete die PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 16,6 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 14,6 Mrd. Euro). Das im Auftrag Dritter verwaltete Volumen umfasste 8,8 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 7,3 Mrd. Euro); das Portfolio der Co-Investments, an denen PATRIZIA mit bis zu 10% eigenem Kapital beteiligt ist, reduzierte sich auf 6,7 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 7,0 Mrd. Euro). Auf eigene Rechnung erworbene Principal Investments standen im abgelaufenen Jahr mit einem Wert von 1,1 Mrd. Euro (31. Dezember 2014: 0,3 Mrd. Euro) in den Büchern.

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	Erfolgsabhängige Vergütungen
Gebühren aus dem Drittgeschäft	✓	✓	✓ im Rahmen von Co-Investments	✓
Erträge aus eigenen Investitionen	✓	✓	✓	✗

2,0

Mrd. Euro
Wachstum der Assets
under Management

I.2 KONZERNSTRATEGIE

Die Strategie der PATRIZIA ist es, die Assets under Management jedes Jahr um rund 2,0 Mrd. Euro zu steigern und damit das operative Ergebnis nachhaltig zu erhöhen.

Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

Ein wesentlicher Bestandteil der Strategie der PATRIZIA ist die weitere Expansion in Europa. Grundsätzlich erfolgt die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente nur dort, wo entweder andere, am Markt etablierte Unternehmen in den PATRIZIA Konzern integriert und/oder hoch qualifizierte Experten mit einem einschlägigen »Track-Record« gewonnen werden können. Im vergangenen Jahr wurde nach Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden und Skandinavien der iberische Immobilienmarkt mit einem eigenen Team erschlossen, sodass PATRIZIA nun in 15 europäischen Märkten mit einem lokalen Team vor Ort vertreten ist.

Erweiterung der Produktpalette

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Assetklassen: von Wohnen über Büro und Einzelhandel, von Hotel bis Pflegeimmobilien. Im Jahr 2015 hat die PATRIZIA eine paneuropäische Logistikplattform etabliert, die für ihre Kunden den Bereich der Logistikimmobilien europaweit abdeckt. Auch unterscheiden sich nationale Anforderungen an die Strukturierung eines Produktes und aufsichtsrechtliche Vorgaben. 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 breiten Präsenz in Europa gelingt es, PATRIZIA als international erfolgreiche Marke bei den Investoren zu verankern.

Ausbau der internationalen Investorenbasis

Die Investorenbasis wird international weiter ausgebaut. So werden Investoren weltweit mit einem Fokus auf Europa, Asien, Australien sowie Nord- und Südamerika angesprochen und sollen als langfristige Kunden der PATRIZIA gewonnen werden. Auch die Zusammenarbeit mit den bestehenden Kunden wird kontinuierlich intensiviert. Neben dem Angebot neuer Produkte wird eine gezielte Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments angeboten.

I.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 möchten. PATRIZIA zählt fast 200 institutionelle Investoren im In- und Ausland zu ihren Kunden, die regelmäßig und wiederkehrend mit der PATRIZIA investieren. Allein im Jahr 2015 vertrauten Investoren der PATRIZIA 1,5 Mrd. Euro 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 und über das regional und überregional etablierte Netzwerk in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. Durch dieses Netzwerk hat PATRIZIA zudem direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und sieht praktisch jede nennenswerte Transaktion. Ein Beispiel ist der Harald-Ankauf – ein überwiegend aus deutschen Wohnungen bestehendes Portfolio, das die PATRIZIA über die Privatisierung der in Skandinavien börsennotierten Fondsstruktur erworben hat.

Komplette Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

Gerade die ausländischen, aber auch die deutschen Investoren überzeugt PATRIZIA mit der Breite des 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 7,2 Mrd. Euro abgewickelt, davon 2,6 Mrd. Euro außerhalb Deutschlands. Die erfolgreiche 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 geräuschlose Abwicklung eines Ankaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

PATRIZIA hat die DNA eines Investors

PATRIZIA investiert nicht nur für Dritte, sondern die Investition eines erheblichen Anteils ihres Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells. PATRIZIA hat die DNA eines Investors. Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von den Kunden nachgefragt und geschätzt. Eigenkapital der PATRIZIA wird auch partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert: Das schafft Vertrauen!

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 wird großer Wert darauf gelegt, die Marke PATRIZIA zu pflegen und mit jeder Transaktion das Vertrauen unserer Investoren neu zu verdienen.

I.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 die aus Serviceleistungen generierten Provisionserlöse aus dem Drittgeschäft und den Co-Investments. Das Segment **Investments** enthält die Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital aus Co- und Principal Investments. 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 und der Steigerung der daraus generierten Erträge beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern. Es berechnet sich aus dem EBT, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf Verwalterverträge. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzuaddiert. Neben weiteren, individuell vereinbarten Zielen ist dies auch Maßstab für die variable Vergütung der Mitglieder des Vorstands und der ersten Managementebene.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungseinnahmen	Für die Verwaltung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren.
Leistungsabhängige Einnahmen	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält der Konzern, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert An- und Verkäufe, für die PATRIZIA eine jeweils marktübliche Gebühr erhält.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das notwendige Eigenkapital bei Investoren eingeworben.

 Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

1.4.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG ANHAND NICHT-FINANZIELLER LEISTUNGSINDIKATOREN

Die PATRIZIA zieht keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren zur Unternehmenssteuerung heran.

I.5 MITARBEITER

Mitarbeiterstruktur

Das europäische Immobilieninvestmenthaus beschäftigte zum 31. Dezember 2015 insgesamt 823 fest angestellte Mitarbeiter (2014: 792 Mitarbeiter; +3,9%). Davon waren 47 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 76 Mitarbeiter in Teilzeit. Europaweit sind in den Auslandsgesellschaften 99 Mitarbeiter (2014: 72 Mitarbeiter) in Dänemark, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Luxemburg, den Niederlanden und Spanien tätig. Der Stellenaufbau resultiert vornehmlich aus dem Ausbau der europaweiten Präsenz. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand europaweit zum Jahresende 800 Mitarbeiter (2014: 770 Mitarbeiter, +3,9%).



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 26 Nationen beschäftigt.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 53% zu 47%, der in Teilzeit beschäftigten 8% zu 92%. Mit insgesamt 52% 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 (2014: 6%), innerhalb des Kreises der Führungskräfte waren 23% der Mitarbeiter im Konzern weiblich (2014: 22%).

Weiterbildungsmöglichkeiten

Die Fortbildung der PATRIZIA Mitarbeiter ist und bleibt ein zentrales Anliegen. Über die PATRIZIA Akademie wurden 21 Seminare aus den Bereichen Immobilienkompetenz, Führungskompetenz, persönliche und soziale Kompetenz sowie internationale Kompetenz angeboten. Von den insgesamt 20 Trainern sind elf Seminarleiter aus dem eigenen Haus. Im Berichtsjahr hat PATRIZIA rund 412 TEUR in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter investiert. Dies entspricht 540 Euro 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, müssen wir im Wettbewerb um die besten Talente ein attraktiver und vorbildlicher Arbeitgeber sein. Die PATRIZIA setzt dabei auf eine Mischung aus wettbewerbsfähiger Vergütung, freiwilligen betrieblichen Sozialleistungen, einer kollegialen und konstruktiven Unternehmenskultur sowie individuell angepassten Entwicklungsmöglichkeiten.

I.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 wie etwa bei der Definition von Reportingstandards für Wohnimmobilien.

Strategie der Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA setzt sich aus fünf strategischen Handlungsfeldern zusammen. Diese konzentrieren sich auf Kernthemen zur Mitarbeiterentwicklung, zum sozialen Engagement, zu den Produkten sowie auf 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 zukünftige Herausforderungen vorbereitet zu sein.

PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Nachhaltigkeit praktiziert die 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 elf KinderHäuser in Europa, Afrika, Asien und Südamerika errichtet. Dabei lautet die Devise: Hilfe zur Selbsthilfe. Alle anfallenden Kosten werden durch PATRIZIA und Sponsoren übernommen, sodass jeder gespendete Euro zu 100% in die Projekte fließt.

🌐 www.kinderhausstiftung.de

🌐 www.facebook.com/patriziakinderhausstiftung

100

Prozent
der Spenden werden
an Hilfsprojekte weiter-
gegeben

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

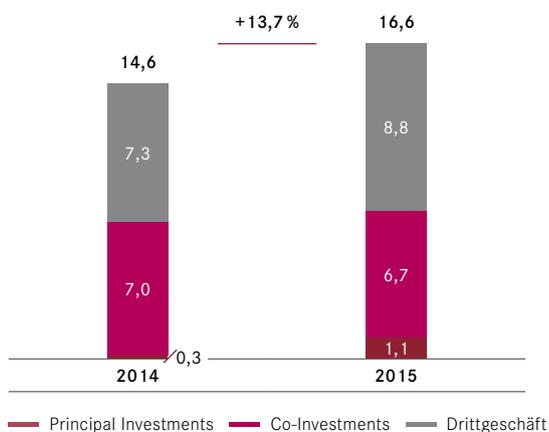
Märkte allgemein: Die Erholung der Wirtschaft in Europa befindet sich nun in ihrem dritten Jahr und soll laut übereinstimmenden Prognosen weiter anhalten. Dennoch ist festzustellen, dass der derzeitige Aufschwung mit realen Wachstumsraten zwischen einem und zwei Prozent in nahezu allen europäischen Ländern nur langsam vorangeht. Dieses Wachstumsniveau wurde 2015 zum Großteil vom niedrigen Ölpreis, einem relativ schwachen Euro und der unkonventionellen Geldpolitik der EZB getragen. Diese günstigen Konjunkturfaktoren haben in Verbindung mit einem weitgehend neutralen fiskalpolitischen Umfeld zu einer Stimulation der privaten Konsumausgaben und Exporte geführt. □ Quellen: eurostat, EU-Kommission, Reuters

Immobilienmärkte: Immobilien erfreuen sich bei institutionellen und privaten Investoren nach wie vor einer großen Nachfrage. Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten erreichte 2015 wieder Rekordniveaus. Die Investmentaktivitäten wurden durch niedrige Renditen von Alternativenanlagen und niedrige Finanzierungskosten getrieben. Angesichts der soliden wirtschaftlichen Entwicklung in Europa herrscht auf dem Mietmarkt für Büros weiterhin eine positive Dynamik. Auch die europäischen Einzelhandelsmärkte konnten ihre starke Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen. Die Flächennachfrage an den Top-Standorten und in den an die A-Lagen angrenzenden Standorten sowie B- und sogar C-Lagen ist unverändert hoch. Im Einklang mit allgemeinen wirtschaftlichen Trends befinden sich die europäischen Wohnimmobilienmärkte weiter im Aufschwung. Es gibt Anzeichen dafür, dass sich die Erholung nun auch länderübergreifend ausbreitet. In den meisten europäischen Ländern steigen die Preise in Großstädten stärker als im landesweiten Durchschnitt. Dies ist eine Entwicklung, die sich auch zunehmend auf die Preise in den Einzugsgebieten auswirkt. Nichtsdestoweniger dürften die damit verbundenen Risiken derzeit begrenzt sein, da die Erholung des Immobilienmarktes oder der Aufschwung an den regionalen Wohnimmobilienmärkten sich bislang noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum niederschlägt. □ Quellen: PMA, EZB, Reuters, eurostat

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

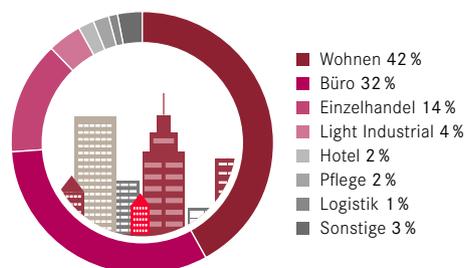
ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



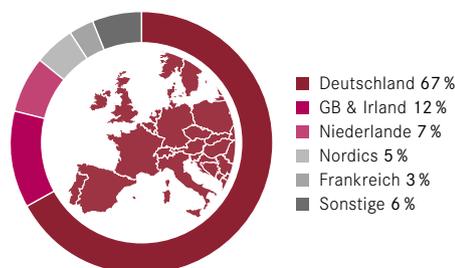
Zum 31. Dezember 2015 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 16,6 Mrd. Euro, nach 14,6 Mrd. Euro zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 11,1 Mrd. Euro auf Deutschland und 5,5 Mrd. Euro auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,0 Mrd. Euro bzw. 13,7% gewachsen. Das Ziel, um rund 2,0 Mrd. Euro pro Jahr zu wachsen, wurde damit erreicht. Auch in Zukunft wird mit einem Nettowachstum der Assets under Management von rund 2,0 Mrd. Euro pro Jahr gerechnet.

ASSETS UNDER MANAGEMENT

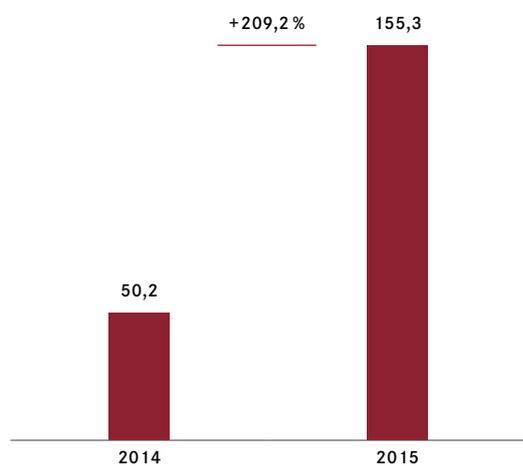
Aufteilung nach Sektoren



Geografische Verteilung



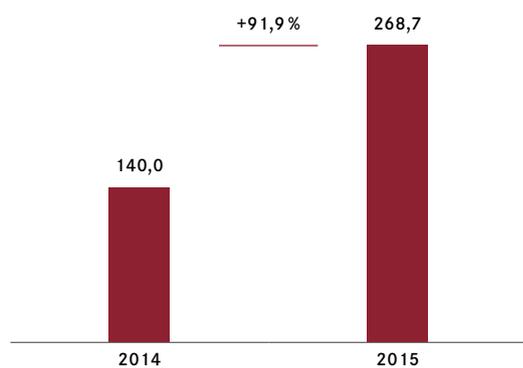
OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)



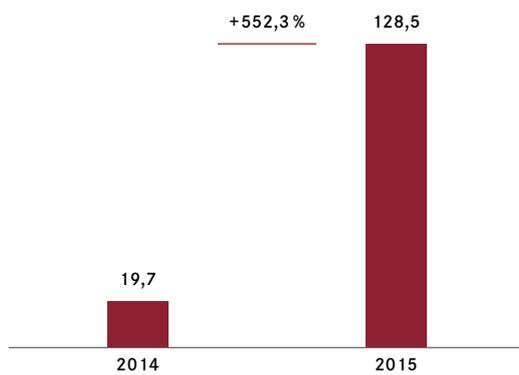
Das operative Ergebnis berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden hinzuaddiert. Für das Geschäftsjahr 2015 wurde das operative Ergebnis auf 155,3 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht (2014: 50,2 Mio. Euro). Damit wurde die obere Hälfte der mehrfach angehobenen Prognose von 145 - 160 Mio. Euro erreicht.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

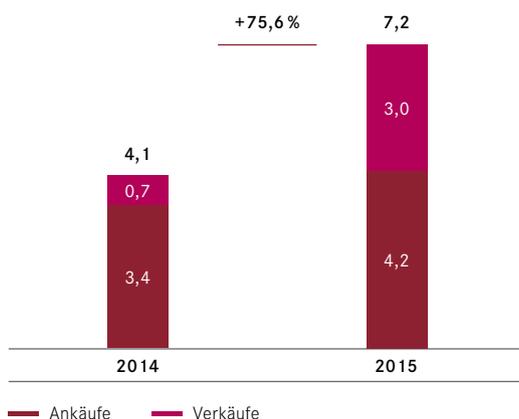
VERWALTUNGSEINNAHMEN (IN MIO. EURO)



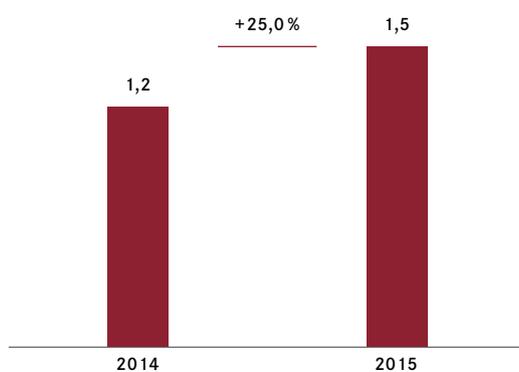
Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Verwaltungseinnahmen vergütet. Verwaltungseinnahmen enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset- und Portfoliomanagement, Provisionen für An- und Verkäufe sowie erfolgsabhängige Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Verwaltungseinnahmen in Höhe von 268,7 Mio. Euro vereinnahmt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 91,9% (2014: 140,0 Mio. Euro).

LEISTUNGSABHÄNGIGE EINNAHMEN (IN MIO. EURO)

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür erfolgsabhängige Vergütungen. Diese Einnahmen sind Bestandteil der zuvor aufgeführten Verwaltungseinnahmen. Im Berichtsjahr betrugen diese 128,5 Mio. Euro (2014: 19,7 Mio. Euro). Der signifikante Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Verkauf der SÜDEWO, für den eine leistungsabhängige Vergütung in Höhe von 103,5 Mio. Euro vereinnahmt werden konnte.

TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EURO)

Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den abgewickelten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2015 erfolgten Ankäufe von 4,2 Mrd. Euro und Verkäufe von 3,0 Mrd. Euro. Im Geschäftsjahr 2015 erhöhte sich das Transaktionsvolumen um 75,6% auf 7,2 Mrd. Euro (2014: 4,1 Mrd. Euro).

EINGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MRD. EURO)

Für die zahlreichen internationalen Investments wurden im Gesamtjahr 2015 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital eingeworben. Dies entspricht einer Steigerung von 25,0% gegenüber dem Vorjahr (2014: 1,2 Mrd. Euro).

2.2.1 DRITTGESCHÄFT

Im Zuge des Drittgeschäfts werden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGen) für private und institutionelle Investoren Sondervermögen platziert und verwaltet. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien stabile und wiederkehrende Erträge. Des Weiteren gehören zum Drittgeschäft auch andere Mandate, in denen PATRIZIA einzelne Dienstleistungen aus dem umfassenden eigenen Leistungsspektrum anbietet. Beim sogenannten Drittgeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA.

PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften

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

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

Die **PATRIZIA GrundInvest KVG mbH** hingegen fokussiert sich auf die Auflage sowie Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger und erhielt im abgelaufenen Jahr die Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin). Anfang des Jahres 2016 hat die Gesellschaft ihren ersten Fonds aufgelegt und den Vertrieb gestartet. Dieser Fonds enthält zwei moderne Gewerbeimmobilien auf dem Campus der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen im Wert von 40 Mio. Euro. Für die Auflage weiterer Fonds wurden bereits das Stadtquartier Südtor in Stuttgart sowie eine Wohnungsbauentwicklung in Kopenhagen erworben; weitere Ankäufe sollen im Laufe des Jahres erfolgen. Grundsätzlich können die Fondsprodukte der PATRIZIA GrundInvest in allen Märkten und Nutzungsarten investieren.

Die **PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)** verwaltet den Fonds PATRIZIA Nordic Cities. Dieser Fonds wurde für zwei Investoren aus Deutschland aufgelegt. Als Startinvestment wurden im Dezember 2014 zehn Büro- und Handelsobjekte in Dänemark erworben.

Verwaltung von Investments für Dritte

Die PATRIZIA Immobilien AG verwaltet des Weiteren Drittmandate mit einem Immobilienvermögen von 749 Mio. Euro. Hierzu gehört beispielsweise das Mandat für die Verwaltung des Londoner Wachsfigurenkabinetts Madame Tussauds. Dieses Objekt hat PATRIZIA als Investmentmanager für den taiwanesischen Versicherungskonzern Fubon Life erworben und im August 2015 das Asset- und das Property-Management dafür übernommen.

PATRIZIA DRITTGESCHÄFT ZUM 31. DEZEMBER 2015

in Mio. Euro	Assets under Management	Eigenkapital-zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
PATRIZIA WohnInvest KVG mbH	1.414	1.572	965	606¹	9
Poolfonds	935	1.003	621	381 ¹	5
Individualfonds	479	569	344	225 ¹	4
PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH	6.449	4.995	3.987	1.007	20
Poolfonds	3.578	2.505	2.025	480	9
Individualfonds	1.011	1.221	817	404	9
Labelfonds	1.859	1.268	1.145	123	2
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. (REIM)²	171	85	85	0	1
Andere Mandate	749	450	450	0	7
PATRIZIA GrundInvest KVG mbH	0	0	0	0	1
DRITTGESCHÄFT	8.782	7.101	5.487	1.613	38

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

² PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

2.2.2 CO-INVESTMENTS

Im Bereich Co-Investments investiert PATRIZIA gemeinsam mit ihren Kunden in Immobilien. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert die PATRIZIA in diesem Zuge wie beim Drittgeschäft Managementgebühren sowie zusätzlich Beteiligungserträge. So bieten wir unseren Aktionären die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren. Die Co-Investments tragen mit 6,7 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei. Kunden haben 2,7 Mrd. Euro Eigenkapital investiert, PATRIZIA 0,2 Mrd. Euro.

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend aufgeführt.

WOHNEN**SÜDEWO**

Im Geschäftsjahr 2015 hat die PATRIZIA Immobilien AG die Süddeutsche Wohnen Gruppe (SÜDEWO) mit 19.800 Wohnungen für 1,9 Mrd. Euro an die Vonovia SE veräußert. Der Ankauf erfolgte im Geschäftsjahr 2012 für 1,4 Mrd. Euro, die Beteiligung der PATRIZIA betrug 2,5%.

GBW

Die GBW – ehemalige Wohnungsgesellschaft der BayernLB – wurde 2013 für eine Gruppe langfristig orientierter, deutscher Investoren erworben. PATRIZIA hält an dem Co-Investment einen Anteil von 5,1%. Ziel ist die langfristige und wertsteigernde Bewirtschaftung des über ganz Bayern verteilten Portfolios. Im Geschäftsjahr 2015 gab es in diesem Co-Investment keine wesentlichen Veränderungen. Seit Ankauf ist der Wert der gesamten Beteiligung von 2,4 Mrd. Euro auf 3,3 Mrd. Euro gestiegen.

WohnModul I SICAV-FIS

Zu den Anlageobjekten dieses Co-Investments zählen europäische Wohn- und Gewerbeobjekte in Deutschland, Dänemark, Irland, Frankreich und den Niederlanden. Der Partner des WohnModuls hat insgesamt 820 Mio. Euro

Eigenkapital zugesagt, bis zum Stichtag wurden davon 776 Mio. Euro abgerufen. Die Beteiligung der PATRIZIA beläuft sich auf 10,1 %. Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten folgende Ankäufe:

- I **Basket:** Ankauf eines Portfolios mit 107 Einzelhandelsimmobilien zum Kaufpreis von 286 Mio. Euro. Das Portfolio mit einer Gesamtmietfläche von 229.000 m² umfasst vor allem Supermärkte, Discounter und Fachmarktzentren in wirtschaftsstarken Regionen im gesamten Bundesgebiet.
 - I **Wilhemina:** Wirtschaftliche Übernahme der zweiten Tranche des niederländischen Wohnungsportfolios mit 976 Einheiten. Bereits 2014 ging die erste Tranche mit 4.157 Wohnungen über. In Summe umfasst das Portfolio rund 5.100 Einheiten und wurde für einen Kaufpreis von 564 Mio. Euro angekauft.
 - I **Dublin:** In Dublin wurde ein innerstädtisches Wohngebäude mit 62 hochwertigen Wohnungen und einer Bruttogeschosfläche von rund 4.700 m² für rund 15 Mio. Euro erworben.
 - I **Galleri K:** Für umgerechnet 200 Mio. Euro wurde das Geschäftsquartier »Galleri K« in der Kopenhagener Innenstadt gekauft. Das Gebäudequartier mit 20 hochwertigen Geschäften enthält auch Büros und Wohnungen.
 - I **Bastide:** Erwerb eines Portfolios in Frankreich mit 23 Wohnhäusern und einem Studentenwohnheim, das insgesamt 978 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten umfasst. Der Kaufpreis dafür betrug 179 Mio. Euro.
 - I **Projektentwicklungen Deutschland:** In fünf deutschen Städten befinden sich derzeit sieben Projekte in unterschiedlichen Entwicklungsphasen. Das geplante Verkaufsvolumen liegt bei rund 1,2 Mrd. Euro.
- Hinsichtlich der Ergebnisauswirkungen dieser Co-Investments verweisen wir auf die Ertragslage unter Punkt 2.3.2.

1,2

Mrd. Euro
Neubau-Projektvolumen

GEWERBE

PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG

Hierbei handelt es sich um ein aktiv gemanagtes Co-Investment mit den Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark. Die PATRIZIA Immobilien AG hält an der Gesellschaft eine Beteiligung von 6,25%. 2013 wurde die Exit-Phase eingeleitet und mit dem Abverkauf der Objekte begonnen. Im Jahr 2015 wurden Immobilien im Wert von 92 Mio. Euro veräußert. Die noch der Gesellschaft gehörenden Objekte mit einem Wert von 220,1 Mio. Euro sollen 2016 veräußert und das Eigenkapital zurückgeführt werden.

Co-Investments in Großbritannien

Zusammen mit Oaktree Capital Management hat die PATRIZIA vier verschiedene Co-Investments, an denen PATRIZIA zwischen fünf und zehn Prozent beteiligt ist:

Aviomore Topco	Drei bewirtschaftete Gewerbeparks: Hillington Park in Glasgow, Chineham Park in Basingstoke und Birchwood Park in Warrington.
Citruz Holdings LP	Ein Gewerbeportfolio mit 20 Objekten aus den Bereichen Büro, Industrie und Freizeit. Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Objekte verkauft.
Plymouth Sound Holdings LP	Ein Co-Investment mit drei Büroimmobilien in Birmingham, Camberley und Watchmoor Park. Das Objekt »Arena 3« in Bracknell wurde 2015 verkauft.
Winnersh Holdings LP	Ein nahe London gelegener Gewerbepark, der durch die Renovierung bestehender Gebäude und Nachverdichtung entwickelt wird.

PATRIZIA sieht in regionalen Märkten in Großbritannien weiterhin gute Chancen, attraktive Gewerbeimmobilien im niedrigen Marktzyklus zu erwerben und diese durch aktives Asset-Management im Wert zu steigern.

In den Co-Investments **Seneca** (DEIKON-Portfolio mit 86 Fach- und Supermärkten) und **sono west** (Neubau eines achtgeschossigen Büro- und Geschäftshauses in Frankfurt) haben sich 2015 keine wesentlichen Änderungen ergeben.

2.2.3 PRINCIPAL INVESTMENTS

Als »Principal Investment« erwirbt PATRIZIA Portfolios oder einzelne Objekte opportunistisch auf eigene Rechnung. Eine Opportunität wird nur erworben, wenn es sich um ein langfristig attraktives Investment handelt. Klare Zielsetzung ist jedoch, ein für Investoren attraktives Produkt zu strukturieren und das Portfolio/Objekt profitabel weiterzuveräußern.

Manchester First Street

Im Berichtszeitraum hat PATRIZIA das 80.000 m² große First-Street-Areal in Manchester für rund 140 Mio. Euro angekauft. Das Gelände ist bereits teilweise entwickelt und bebaut und ermöglicht PATRIZIA, durch aktives Management gezielt Mehrwert zu schaffen. Während das auf dem Gelände liegende Hotel bereits wieder gewinnbringend veräußert wurde, gibt es inzwischen für die unbebaute Fläche einen Joint-Venture-Partner und konkrete Entwicklungspläne. Für das Jahr 2016 ist der Verkauf der Bar- und Gastronomiebetriebe sowie des Bürogebäudes unter dem Namen »First Street No. 1« mit insgesamt 17.000 m² geplant.

Harald

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

Sonstige Principal Investments

Weiter wurden das Principal Investment Dover Street mit dem Value-Add-Objekt »Linley House« in Manchester sowie das Sudermannzentrum in München im Berichtszeitraum erworben. Im Berichtsjahr wurden 628 Einheiten veräußert (31. Dezember 2014: 2.985 Einheiten). Zum Jahresende enthielt das PATRIZIA Portfolio noch 471 Einheiten (31. Dezember 2014: 1.081 Einheiten).

Eigene Projektentwicklungen

Die letzte Projektentwicklung für eigene Rechnung der PATRIZIA wurde 2015 abgeschlossen. Weitere Projekte sind derzeit nicht geplant.

▢ 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 2015 war ein herausragendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Alle relevanten Kennzahlen haben sich positiv entwickelt und die Prognose wurde erfüllt, nachdem sie im Jahresverlauf mehrmals erhöht wurde. Auch der Ausblick für das laufende Geschäftsjahr ist sehr gut und es wird eine weitere Steigerung des operativen Ergebnisses im Jahr 2016 erwartet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst die Leistungen der PATRIZIA in verschiedenen Positionen. Im Folgenden werden deshalb zunächst die wesentlichen Kennzahlen dargestellt.

Das **operative Ergebnis** erreichte mit 155,3 Mio. Euro einen neuen Höchstwert und konnte sich gegenüber 2014 (50,2 Mio. Euro; +209,2%) mehr als verdreifachen. Der starke Anstieg dieser Kennzahl ist durch eine durchweg positive Entwicklung der PATRIZIA getrieben, aus der die leistungsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO herausragt. 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.

An- und Verkäufe wurden im Gesamtvolumen von 7,2 Mrd. Euro getätigt, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 75,6% entspricht (2014: 4,1 Mrd. Euro). Infolgedessen stiegen auch die **Assets under Management** um 2,0 Mrd. Euro auf 16,6 Mrd. Euro. Die liquiden Mittel in Höhe von 179,1 Mio. Euro am Stichtag ermöglichen es, auch in Zukunft jederzeit weitere attraktive Investmentchancen zu nutzen. 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 zahlungswirksamen und -unwirksamen Positionen. Im Geschäftsjahr 2015 konnte das operative Ergebnis mit 155,3 Mio. Euro (2014: 50,2 Mio. Euro; +209,2%) mehr als verdreifacht werden. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
EBITDA	175.077	55.886	213,3%
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge ¹ , Software und Sachanlagen	-7.059	-6.940	1,7%
EBIT	168.018	48.946	243,3%
Finanzergebnis (Zinsergebnis)	-16.505	-7.499	120,1%
Währungsergebnis	-618	551	-
EBT	150.895	41.998	259,3%
Wertänderung Derivate	-2.888	-2.788	3,6%
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge ¹	1.968	2.485	-20,8%
Realisierte Wertänderungen der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien (netto)	5.296	8.515	-37,4%
Operatives Ergebnis	155.271	50.210	209,2%

¹ Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KVG mbH und der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind.

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der leistungsabhängigen Vergütung für den Verkauf der SÜDEWO, die unter den Erträgen aus Beteiligungen gezeigt wird. Unter den **Erträgen aus Beteiligungen** wird dieser Effekt ausführlich erläutert.

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 ERTRAGSZAHLEN IM ÜBERBLICK

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Umsatz	384.858	291.815	31,9%
Gesamtleistung	249.419	205.468	21,4%
EBITDA	175.077	55.886	213,3%
EBIT	168.018	48.946	243,3%
EBT	150.895	41.998	259,3%
Operatives Ergebnis ¹	155.271	50.210	209,2%
Konzernjahresüberschuss	134.462	35.020	284,0%

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen, unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nicht-liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zins- und Währungssicherungsgeschäften. Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden addiert.

UMSATZERLÖSE

Der Konzernumsatz stieg im Geschäftsjahr 2015 um 31,9% von 291,8 Mio. Euro auf 384,9 Mio. Euro. Alle Positionen des Konzernumsatzes trugen zur positiven Umsatzentwicklung bei und werden nachfolgend erläutert.

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Verkaufserlöse aus Principal Investments	188.979	155.189	21,8%
Mieterlöse	42.761	21.187	101,8%
Erlöse aus Management Services	134.259	106.285	26,3%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	14.678	7.728	89,9%
Sonstiges	4.181	1.426	193,2%
KONZERNUMSATZ	384.858	291.815	31,9%

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 sowie die Kaufpreiserlöse der Projektentwicklungen. Auf die Verkäufe von Wohnungen aus dem Eigenbestand entfielen 89,8 Mio. Euro (2014: 129,5 Mio. Euro; -30,7%). Die noch verbleibenden eigenen Projektentwicklungen trugen mit Verkäufen in Höhe von 99,2 Mio. Euro zum Umsatz bei (2014: 25,7 Mio. Euro; +286,4%). Die Projektentwicklungen sind weitestgehend veräußert und werden voraussichtlich im 1. Halbjahr 2016 abgeschlossen. Den Verkaufserlösen stehen entsprechende Bestandsabgänge in Höhe von -106,8 Mio. Euro (2014: -26,7 Mio. Euro) gegenüber, sodass 2015 aus Verkäufen ein Nettoerlös von -7,6 Mio. Euro erzielt wurde (2014: -1,0 Mio. Euro).

Die Verdoppelung der **Mieterlöse** von 21,2 Mio. Euro im Jahr 2014 auf 42,8 Mio. Euro im Jahr 2015 ist wesentlich durch den Zugang der Bestände des Harald-Portfolios (34,0 Mio. Euro) bedingt, die auch verkaufsbedingte Mietrückgänge ausgleichen konnten. Da der Ankauf des Haralds-Portfolios unterjährig abgeschlossen wurde, handelt es sich bei diesem Betrag um die zeitanteilig vereinnahmte Miete.

Das **Dienstleistungsgeschäft** konnte im Geschäftsjahr 2015 weiter ausgebaut werden. Die Erlöse aus Management Services nahmen um 26,3% von 106,3 Mio. Euro auf 134,3 Mio. Euro zu. Davon sind 68,4 Mio. Euro (2014: 51,3 Mio. Euro; +33,3%) den Erträgen aus erbrachten Serviceleistungen und 65,9 Mio. Euro (2014: 55,0 Mio. Euro; +19,8%) den transaktions- und erfolgsabhängigen Gebühren zuzurechnen. Dieser Anstieg ist dem Wachstum der Assets under Management sowie dem deutlich gestiegenen Transaktionsvolumen zuzuschreiben.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält in Höhe von 14,7 Mio. Euro (2014: 7,7 Mio. Euro; +89,9%) Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten. **Sonstiges** enthält im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Infolge des Anstiegs der Transaktionsleistung erhöhte sich der Wert um 193,2% von 1,4 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro im Jahr 2015.

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 enthalten sind, die nicht umsatzwirksam dargestellt werden können.

Infolge des starken Umsatzanstiegs hat sich auch die Gesamtleistung 2015 erfreulich entwickelt und stieg von 205,5 Mio. Euro um 21,4% auf 249,4 Mio. Euro.

HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Umsatzerlöse	384.858	291.815	31,9%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.075	17.019	-40,8%
Bestandsveränderungen	-166.980	-110.509	51,1%
Sonstige betriebliche Erträge	16.189	7.143	126,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5.277	0	-
Gesamtleistung	249.419	205.468	21,4%

Die Entwicklung der **Umsatzerlöse** im Jahr 2015 wurde bereits zuvor beschrieben.

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 69,8 Mio. Euro erwirtschafteten nach Abzug der entsprechenden Buchwerte von 59,7 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Nettoertrag von 10,1 Mio. Euro. Der Rückgang von 40,8% gegenüber dem Vorjahr, als 17,0 Mio. Euro Erträge erlöst wurden, resultiert aus der geringeren Anzahl verkaufter Einheiten. Für diese Immobilien konnten im Zeitraum 2007 bis 2015 positive Wertänderungen in Höhe von 67,5 Mio. Euro realisiert werden, davon 5,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2015. Diese Wertänderungen werden mit dem Verkauf realisiert und dann in der Darstellung des operativen Ergebnisses sichtbar.

Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen wurden im Berichtsjahr mit –167,0 Mio. Euro (2014: –110,5 Mio. Euro; +51,1%) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 182,4 Mio. Euro (2014: –147,3 Mio. Euro; +23,8%). Die größten Positionen sind dabei die Abgänge aus dem Verkauf der Projektentwicklung VERO/F40 sowie Verkäufe eines Objektes in Köln und eines Hotels in Manchester. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen über 15,4 Mio. Euro aus (2014: 36,8 Mio. Euro; –58,2%), die zum Großteil dem Baufortschritt der Projektentwicklung zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 126,6% auf 16,2 Mio. Euro (2014: 7,1 Mio. Euro). Davon stammen 5,2 Mio. Euro im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Harald-Portfolios. Weitere 5,2 Mio. Euro (2014: 1,8 Mio. Euro) entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Baukosten sowie den Ankauf in Manchester. Weitere 1,7 Mio. Euro (2014: 0,7 Mio. Euro) sind Erträge aus der Weiterbelastung von Transaktionskosten und -gebühren.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position umfasst den Verkauf von 630 Wohnungen im schwedischen Umea, die Bestandteil des Harald-Portfolios waren. Diese Transaktion wurde als Share Deal vollzogen und wird deshalb nicht im Umsatz ausgewiesen. Nach Abgang der Vermögenswerte und Schulden ergibt sich ein Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen in Höhe von 5,3 Mio. Euro (2014: 0 Mio. Euro).

EBITDA

HERLEITUNG EBITDA

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Gesamtleistung	249.419	205.468	21,4%
Materialaufwand	-52.438	-54.455	-3,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-14.787	-9.990	48,0%
Personalaufwand	-93.519	-77.239	21,1%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	462	51	805,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.973	-50.193	39,4%
Erträge aus Beteiligungen	151.681	39.062	288,3%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.232	3.182	33,0%
EBITDA	175.077	55.886	213,3%

Die Erträge aus dem Bereich Investments gehören zum operativen Geschäft der PATRIZIA und werden erstmalig in den Positionen **Erträge aus Beteiligungen** und **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** oberhalb des EBITDA ausgewiesen.

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält vor allem die Investitionskosten in die eigenen Projektentwicklungen und den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im abgelaufenen Jahr erstmals enthalten sind die Nebenkosten des Harald-Portfolios. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Materialaufwand um 3,7% auf 52,4 Mio. Euro (2014: 54,5 Mio. Euro) und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- | Projektentwicklungen in Höhe von 15,7 Mio. Euro (2014: 29,9 Mio. Euro; -47,5%)
- | Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand in Höhe von 14,2 Mio. Euro (2014: 11,8 Mio. Euro; +20,3%)
- | laufende Instandhaltungen von 3,9 Mio. Euro (2014: 2,4 Mio. Euro; +62,5%) sowie
- | umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 18,7 Mio. Euro, wovon 13,3 Mio. Euro dem Principal Investment Harald zuzurechnen sind (2014: 10,4 Mio. Euro; +79,8%).

Aufwand für bezogene Leistungen

Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 14,8 Mio. Euro (2014: 10,0 Mio. Euro; +48,0%) umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA GewerbeInvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Geschäftsjahr 2015 stieg der Aufwand für bezogene Leistungen im Wesentlichen aufgrund einer erhöhten Ankaufstätigkeit in den Labelfonds auf 13,4 Mio. Euro nach 9,6 Mio. Euro im Vorjahr, was einer Steigerung von 39,2% entspricht. Der Umsatz aus Labelfonds beträgt ausgewiesen 16,0 Mio. Euro (2014: 11,7 Mio. Euro, +36,4%).

Personalaufwand

Infolge des Ausbaus der europaweiten Präsenz erhöhte sich der Personalstand auf 823 fest angestellte Mitarbeiter zum Stichtag (2014: 792 Mitarbeiter). Damit einher ging folgende Entwicklung des Personalaufwands:

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Fixgehälter	48.413	40.744	18,8%
Variable Gehälter	20.526	16.577	23,8%
Vertriebsprovisionen	6.989	6.226	12,3%
Sozialabgaben	9.609	8.236	16,7%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	4.464	2.496	78,8%
Sonstiges	3.518	2.960	18,9%
GESAMT	93.519	77.239	21,1%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. □ Weitere Erläuterungen im Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 21,1% auf 93,5 Mio. Euro (2014: 77,2 Mio. Euro) resultiert vor allem aus dem Anstieg der Fixgehälter um 18,8% von 40,7 Mio. Euro auf 48,4 Mio. Euro. Der starke Anstieg der Fixgehälter im Geschäftsjahr 2015 reflektiert den Ganzjahreseffekt aus Ende 2014 übernommenen Mitarbeitern im Rahmen der Akquisition eines Asset-Managers in England sowie die Neueinstellungen im Jahr 2015. Der Anstieg der langfristigen variablen Vergütung um 78,8% auf 4,5 Mio. Euro (2014: 2,5 Mio. Euro) ergibt sich aus nicht-zahlungswirksamen Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus der Veränderung des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht (□ Punkt 3.2). Die Position Sonstiges hat sich gegenüber dem Vorjahr um 18,9% auf 3,5 Mio. Euro erhöht. Enthalten sind vor allem Sachbezüge in Höhe von 1,6 Mio. Euro nach 1,3 Mio. Euro im Vorjahr sowie die Erfolgsbeteiligung der Mitarbeiter mit 0,8 Mio. Euro für das Jahr 2015 (2014: 0,8 Mio. Euro).

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2015 belaufen sich die Wertänderungen auf 0,5 Mio. Euro nach 0,1 Mio. Euro im Vorjahr.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Einhergehend mit der deutlich gesteigerten Leistung der PATRIZIA erhöhte sich der sonstige betriebliche Aufwand von 50,2 Mio. Euro um 39,4% auf 70,0 Mio. Euro. Die konkrete Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Betriebsaufwendungen	15.959	12.994	22,8 %
Verwaltungsaufwendungen	17.957	16.039	12,0 %
Vertriebsaufwendungen	12.050	8.982	34,2 %
Übrige Aufwendungen	24.007	12.178	97,1 %
GESAMT	69.973	50.193	39,4 %

Die **Betriebsaufwendungen** stiegen um 22,8% von 13,0 Mio. Euro auf 16,0 Mio. Euro. Wesentliche Positionen der Betriebsaufwendungen sind die Miete für Geschäftsräume und entsprechende Nebenkosten (7,2 Mio. Euro; +19,6% gegenüber 6,0 Mio. Euro im Vorjahr), die ebenso expansionsbedingt wie die IT-Kosten und -Wartung (5,6 Mio. Euro; +37,3% gegenüber 4,1 Mio. Euro im Vorjahr) gestiegen sind.

Die **Verwaltungsaufwendungen** erhöhten sich um 12,0% auf 18,0 Mio. Euro, nach 16,0 Mio. Euro im Jahr 2014. Die größten Positionen im Geschäftsjahr 2015 sind transaktionsbedingte Kosten für Due Diligence und Ähnliches mit 6,2 Mio. Euro, Rechts- und Beratungskosten von 5,1 Mio. Euro sowie Versicherungen und sonstige Beiträge von 1,0 Mio. Euro. Der Anstieg der Verwaltungskosten resultiert vor allem aus der gestiegenen Transaktionsfrequenz. Transaktionsbedingte Kosten für Due Diligence sowie Rechts- und Beratungsleistungen werden den jeweiligen Investmentvehikeln belastet und unter den sonstigen Umsatzerlösen als Kostenerstattung gezeigt.

Vertriebsaufwendungen sind um 34,2% von 9,0 Mio. Euro auf 12,1 Mio. Euro angestiegen und beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Vertriebsaktivitäten der PATRIZIA. Direkt gezahlte Provisionen beliefen sich auf 3,7 Mio. Euro; +84,1% gegenüber dem Vorjahr mit 2,0 Mio. Euro. Bei den verbleibenden Kosten handelt es sich um vielfältige verkaufsunterstützende Marketingleistungen.

Die **übrigen Aufwendungen** haben sich im Berichtsjahr auf 24,0 Mio. Euro nach 12,2 Mio. Euro nahezu verdoppelt. Größte Positionen sind Beratungsleistungen für Transaktionen (7,6 Mio. Euro nach 4,6 Mio. Euro im Vorjahr; +66,8%) sowie 4,9 Mio. Euro für Asset- und Property-Management-Dienstleistungen im Harald-Portfolio (im Vorjahr nicht vorhanden).

Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen sind im Berichtszeitraum um 288,3% von 39,1 Mio. Euro auf 151,7 Mio. Euro gestiegen.

Der Anstieg resultiert vor allem aus dem Verkauf des Co-Investments **SÜDEWO**, für den eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 103,5 Mio. Euro vereinnahmt werden konnte. Des Weiteren entfallen 3,6 Mio. Euro auf als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für die SÜDEWO im 1. Halbjahr 2015, die verkaufsbedingt ab dem 2. Halbjahr 2015 entfallen, sowie 13,4 Mio. Euro als Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital bei diesem Investment.

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

Das Supermarktportfolio **Seneca** steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 0,5 Mio. Euro bei (2014: 0,4 Mio. Euro). Das Co-Investment **WohnModul I** erzielte einen Ertrag von 4,2 Mio. Euro nach 3,2 Mio. Euro im Vorjahr, das als Ergebnis aus at-equity bewerteter Beteiligung verbucht wird.

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
SÜDEWO	120.508	14.545	728,5%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	3.625	7.250	-50,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	103.466	5.630	1.737,8%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	13.417	1.665	705,8%
GBW	30.555	24.156	26,5%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	17.842	11.443	55,9%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	3.223	3.223	0,0%
SENECA	510	358	42,5%
UK	108	0	-
WohnModul I	4.232	3.182	33,0%
GESAMT	155.913	42.241	269,1%

KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS

Der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA ist entsprechend mit der positiven Entwicklung der Ertragslage von 35,0 Mio. Euro um 284,0% auf 134,5 Mio. Euro angestiegen.

HERLEITUNG KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
EBITDA	175.077	55.886	213,3 %
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-7.059	-6.940	1,7 %
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	168.018	48.946	243,3 %
Finanzerträge	6.666	4.413	51,1 %
Finanzaufwendungen	-23.171	-11.912	94,5 %
Währungsergebnis	-618	551	-212,2 %
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	150.895	41.998	259,3 %
Ertragsteuern	-16.433	-6.978	135,5 %
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	134.462	35.020	284,0 %

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Überleitung erläutert.

Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen blieben nahezu unverändert und beliefen sich auf 7,1 Mio. Euro (2014: 6,9 Mio. Euro; +1,7%). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (2,0 Mio. Euro, nach 2,5 Mio. Euro im Vorjahr; -20,8%) sowie Software in Höhe von 3,3 Mio. Euro (2014: 2,6 Mio. Euro; +27,6%) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 1,2 Mio. Euro (2014: 1,2 Mio. Euro). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter [□](#) Punkt 4 im Anhang detailliert beschrieben.

Finanzergebnis

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich durch das gestiegene Finanzierungsvolumen um 120,1% auf -16,5 Mio. Euro, nach -7,5 Mio. Euro im Vorjahr. Die Finanzerträge erhöhten sich auf 6,7 Mio. Euro, von denen 5,2 Mio. Euro aus Erträgen aus Zinssicherungen des Harald-Portfolios stammen. Dem standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 23,2 Mio. Euro gegenüber, von denen 16,0 Mio. Euro dem Harald-Portfolio zuzuordnen sind. Weitere Informationen können [□](#) Punkt 6.10 des Konzernanhangs entnommen werden.

Währungsergebnis

Zum 31. Dezember 2015 belief sich das Währungsergebnis auf -0,6 Mio. Euro (2014: 0,6 Mio. Euro) und setzt sich aus dem realisierten/unrealisierten Währungsergebnis sowie den im Zusammenhang mit dem Erwerb des Harald-Portfolios erworbenen Währungsswaps zusammen, die bereits im Geschäftsjahr 2015 ausgelaufen sind.

2.3.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	1.631.831	741.176	120,2%
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	539.791	410.048	31,6%
Eigenkapitalquote	33,1%	55,3%	-22,2 PP
Bankdarlehen	821.828	121.950	573,9%
- Liquide Mittel	179.141	145.361	23,2%
+ Schuldscheindarlehen	67.000	77.000	-13,0%
= Nettoverschuldung	709.687	53.589	1.224,3%
Immobilienvermögen ¹	1.078.744	277.201	289,2%

¹ Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den zum Fair Value bewerteten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Immobilien des Vorratsvermögens.

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich im Berichtsjahr auf 1,6 Mrd. Euro, nach 0,7 Mrd. Euro im Jahr 2014. Die Steigerung ist im Wesentlichen der Aufnahme der Principal Investments mit einem Wert von 1,0 Mrd. Euro zum Stichtag zuzurechnen, die den Verkauf anderer Immobilien des Bestands mehr als ausglich.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Im Konzernabschluss wird das Immobilienvermögen der PATRIZIA zum Stichtag mit 1,1 Mrd. Euro (2014: 0,3 Mrd. Euro; +289,2%) ausgewiesen:

	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.802	78.507	-73,5%
Vorräte	1.057.942	198.694	432,4%
Principal Investments	1.078.744	277.201	289,2%

Davon entfallen 20,8 Mio. Euro auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die zum Verkauf vorgesehen sind und bis dahin Miteinnahmen erzielen. 1,1 Mrd. Euro sind den **Vorräten** zuzurechnen. In diesen Positionen werden die Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus gehalten werden. Der überwiegende Teil mit einem Wert von annähernd 1,0 Mrd. Euro ist dem Principal Investment Harald zuzuordnen.

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 2015

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment- kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
Drittgeschäft	8.782	-	-
Co-Investments	6.719	168,3	
Wohnen	5.087	128,6	
GBW GmbH	3.314	54,4	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.730	70,4	10,1
Sonstige	43	3,8	10,0
Gewerbe Deutschland	464	17,9	
PATROffice	220	6,9	6,3
Seneca	58	6,1	30,0
sono west	186	4,9	5,1
Gewerbe Ausland	1.168	21,8	
Aviomore Topco (UK)	597	12,9	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	127	3,2	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	69	2,0	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	376	3,7	5,0
Principal Investments	1.081	419,4	
Harald	834	263,8	94,9
Sonstige	247	155,6	100
Operative Gesellschaften¹	-	45,6	100
Gebundenes Investmentkapital	16.582	633,3	-
Bankguthaben und Kassenbestand	-	171,1	-
Gesamtes Investmentkapital	16.582	804,4	-
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen und Bridge-Finanzierung)	-	264,6	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA	-	539,8	-

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. Euro aufgenommen. Ende 2015 wurden diese Darlehen jeweils um 5,0 Mio. Euro getilgt, sodass die beiden Schuldscheindarlehen zum Stichtag mit 67,0 Mio. Euro valuierten. Bereits im Januar 2016 wurden weitere 10,0 Mio. Euro zurückgezahlt. Der Ausweis erfolgt erstmals in den Bilanzpositionen langfristige und kurzfristige Schuldscheindarlehen.

Bankdarlehen und Finanzverbindlichkeiten

Für den operativen Geschäftsbetrieb der PATRIZIA ist kein Fremdkapital notwendig. Für Investments in Form der Principal Investments oder der Co-Investments ist ein angemessener Fremdkapitalanteil eine Option, um die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu steigern. Während sich, wie im Falle von Harald, in einigen Fällen die Übernahme der bestehenden Finanzierung anbietet, wird grundsätzlich ein Fremdkapitaleinsatz für jedes Investment individuell geprüft und passgenau strukturiert. Im Falle eines Fremdkapitaleinsatzes werden die jeweiligen Schulden als Finanzverbindlichkeit entsprechend ihrer Fristigkeit ausgewiesen.

Der Konzern verfügt zum 31. Dezember 2015 über kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von 821,8 Mio. Euro (2014: 122,0 Mio. Euro). Davon sind 772,1 Mio. Euro den Principal Investments, im Wesentlichen der Finanzierung des Harald-Portfolios zuzuordnen.

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

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Langfristige Schulscheindarlehen	32.000	77.000	-58,4%
Kurzfristige Schulscheindarlehen	35.000	0	-
Kurzfristige Bankdarlehen	821.828	121.950	573,9%

Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite 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 2015 bestanden Kreditvereinbarungen mit sieben Banken. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unserem Geschäftsmodell führen wir Darlehen je nach Verkaufsstand der finanzierten Immobilien zurück, sodass ein Großteil der Verkaufserlöse in die Tilgung fließt.

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 sicherzustellen, wird eine angemessene Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten. Zum 31. Dezember 2015 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel von 179,1 Mio. Euro. In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 8,4 Mio. Euro (2014: 5,3 Mio. Euro; +59,1%) enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen. Für Tilgungen sind darüber hinaus 95,0 Mio. Euro (2014: 34,0 Mio. Euro; +179,3%) reserviert.

179,1

Mio. Euro
liquide Mittel zum
Bilanzstichtag

Kapitalflussrechnung

Der Mittelzufluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 90,4 Mio. Euro (2014: 140,0 Mio. Euro; -35,4%). Der Rückgang ergibt sich, da im Berichtsjahr in der Veränderung der Vorräte auch Zugänge aus Investitionen in neue Principal Investments enthalten sind. Im Vorjahr sind keine vergleichbaren Investitionen erfolgt. Die **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelabfluss von 181,2 Mio. Euro (2014: Zufluss von 99,5 Mio. Euro), im Wesentlichen getrieben durch den Erwerb der Principal Investments Harald und Manchester sowie geringere Zuflüsse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das gesteigerte Transaktionsvolumen bewirkte deutliche Zuflüsse aus der **Finanzierungstätigkeit**, da anders als in den Vorjahren deutlich mehr Darlehensvolumen aufgenommen als getilgt wurde. Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 33,3 Mio. Euro (2014: 39,8 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 145,5 Mio. Euro Ende 2014 auf 179,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2015.

KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2015

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	90.406	140.020	-35,4 %
Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit	- 181.211	99.502	-
Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	124.130	- 199.697	-
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	33.326	39.825	-16,3 %
Liquide Mittel 01.01.	145.361	105.536	37,7 %
Liquide Mittel 31.12.	179.141	145.361	23,2 %

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

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

Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen **Umsatz** in Höhe von 20,9 Mio. Euro (2014: 20,0 Mio. Euro; +4,7%), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergibt. Die Umsatzsteigerung resultiert daraus, dass im Geschäftsjahr 2015 diese Umlage erhöht wurde. Auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen entsprechende Verwaltungsaufwendungen.

Die Personalkosten erhöhten sich um 12,2% auf 26,9 Mio. Euro (2014: 24,0 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen auf die deutlich höhere Bewertung aus der langfristigen variablen Vergütung sowie auf die jährlichen Gehaltsanpassungen zurückzuführen. Der **Materialaufwand** und die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich um 54,3% auf 26,8 Mio. Euro (2014: 17,4 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des europaweiten Wachstums, höhere IT-Kosten sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten zu. Das **Zinsergebnis** sank um 4,0 Mio. Euro auf -0,9 Mio. Euro (2014: 3,1 Mio. Euro). Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Das **Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 119,7 Mio. Euro 191,5% über dem des Vorjahres (2014: 41,1 Mio. Euro). Wesentlicher Treiber ist die positive Ergebnisentwicklung in den Tochtergesellschaften. Die **Erträge aus Beteiligungen** reduzierten sich auf 3,2 Mio. Euro (2014: 5,8 Mio. Euro; -44,3%). Aufgrund des Verkaufs der SÜDEWO entfällt die Rendite auf das eingesetzte Kapital in der PATRIZIA Immobilien AG. Der Ertrag aus dem Verkauf der Beteiligung der SÜDEWO wird handelsrechtlich im sonstigen betrieblichen Ertrag dargestellt und nicht wie nach IFRS in den Erträgen aus Beteiligungen. Des Weiteren führt die Umstellung im Rahmen des Co-Investments GBW auf eine quartalsweise anteilige Garantiedividende zu einer weiteren Anpassung dieser Position. Der **Jahresüberschuss** nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2015 von 92,9 Mio. Euro (2014: 21,2 Mio. Euro; +337,4%) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 111,2 Mio. Euro (2014: 89,9 Mio. Euro; +23,6%) den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 204,1 Mio. Euro – eine Steigerung um 83,6% im Vergleich zum Vorjahr (111,2 Mio. Euro).

Es wird davon ausgegangen, dass sich die positive Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2016 fortsetzen wird. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (L) Punkt 6) verwiesen.

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2015 in TEUR	31.12.2014 in TEUR
Anlagevermögen	475.007	302.825
Umlaufvermögen	141.900	268.596
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	346	572
BILANZSUMME AKTIVA	617.253	571.993
Eigenkapital	479.120	386.207
Rückstellungen	30.423	15.085
Verbindlichkeiten	107.711	170.701
BILANZSUMME PASSIVA	617.254	571.993

KURZFASSUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2015 in TEUR	2014 in TEUR	Veränderung
Umsatzerlöse	20.949	20.014	4,7%
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	18.752	1.779	954,1%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-63	-259	-75,7%
Personalaufwand	-26.889	-23.964	12,2%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.572	-21.328	48,0%
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	122.890	46.839	162,4%
Zinsergebnis	-910	3.127	-129,1%
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	103.157	26.210	293,6%
Steuern	-10.244	-4.966	106,3%
Jahresüberschuss	92.913	21.243	337,4%
Gewinnvortrag	111.169	89.926	23,6%
BILANZGEWINN	204.082	111.169	83,6%

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 25. Juni 2015 dem Vorschlag der Verwaltung, den Gewinn komplett auf neue Rechnung vorzutragen und für das Geschäftsjahr 2014 Gratisaktien im Verhältnis 10:1 auszugeben, zugestimmt. Seit Eintragung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Handelsregister am 3. August 2015 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 76.323.533 Euro und ist eingeteilt in 76.323.533 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiegattungen 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 2015 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 § 179ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Hier wird die im Gesetz eingeräumte Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer anderen Kapitalmehrheit genutzt.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2015 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 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszu-schließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam »Schuldverschreibungen«) im Gesamtnennbetrag von bis zu 375.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 14.335.750 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Durch die 2013, 2014 und 2015 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital – jeweils um 10% – im Berichtsjahr von 17.346.257,50 Euro um 1.734.625,75 Euro auf nunmehr 19.080.883,25 Euro durch Ausgabe von 19.080.883,25 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung 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 2015 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 ausgezahlt 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 ausgezahlt; 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 ausgezahlt. 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 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 rund 41% der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 39% aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 20% zur Gesamtvergütung bei.

Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2015

Die für das Geschäftsjahr 2015 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 3,5 Mio. Euro (2014: 2,9 Mio. Euro). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2015 sind für den Vorstand 29.575 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2019 zur Auszahlung kommen wird (48.186 für das Geschäftsjahr 2014, Auszahlung 2018). Die im Berichtsjahr ausbezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,0 Mio. Euro (2014: 2,7 Mio. Euro).

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:

Gewährte Zuwendungen in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016				ARWED FISCHER, CFO Eintritt: 01.03.2008 Austritt: 13.11.2015				KARIM BOHN, CFO Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2018				KLAUS SCHMITT, COO Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020			
	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)	2014	2015	2015 (Min)	2015 (Max)
Festvergütung	360	360	360	360	360	360	360	360	-	60	60	60	360	360	360	360
Nebenleistungen	27 ¹	27 ¹	27 ¹	27 ¹	33 ¹	33 ¹	33 ¹	33 ¹	-	2 ¹	2 ¹	2 ¹	12 ¹	13 ¹	13 ¹	13 ¹
Summe	387	387	387	387	393	393	393	393	-	62	62	62	372	373	373	373
Einjährige variable Vergütung	412 ²	504 ³	0	540 ⁴	384 ²	448 ³	320 ⁵	480 ⁴	-	47 ⁶	47 ⁶	47 ⁶	354 ²	504 ³	0	540 ⁴
Mehrjährige variable Vergütung									-							
Performing Share Units Tranche 2016-2018	-	252 ³	-	270 ⁴	-	224 ³	160 ⁵	240 ⁴	-	23 ⁶	23 ⁶	23 ⁶	-	252 ³	-	270 ⁴
Performing Share Units Tranche 2015-2017	206 ²	-	-		192 ²	-	-		-	-	-		177 ²	-	-	
Summe	1.005	1.143	387	1.197	969	1.065	873⁵	1.113	-	132⁶	132⁶	132⁶	903	1.129	373	1.183
Versorgungs- aufwand	12	12	12	12	12	12	12	12	-	1	1	1	24	24	24	24
Gesamt- vergütung	1.017	1.155	399	1.209	981	1.077	885⁵	1.125	-	133⁶	133⁶	133⁶	927	1.153	397	1.207

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

² Gewährt im Kalenderjahr 2015 für 2014, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

³ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 140% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt).

⁴ Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%.

⁵ Mit Herrn Fischer wurde eine Mindestzielerreichung für das Jahr 2015 von 100% vereinbart.

⁶ Mit Herrn Bohn ist für das Jahr 2015 eine Zielerreichung von 100% und eine Auszahlung pro rata temporis vereinbart.

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

Zufluss in TEUR	WOLFGANG EGGER, CEO		ARWED FISCHER, CFO		KARIM BOHN, CFO		KLAUS SCHMITT, COO	
	Eintritt: 21.08.2002 Bestellt bis: 30.06.2016		Eintritt: 01.03.2008 Austritt: 13.11.2015		Eintritt: 01.11.2015 Bestellt bis: 31.10.2018		Eintritt: 01.01.2006 Bestellt bis: 31.12.2020	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Festvergütung	360	360	360	360	-	60	360	360
Nebenleistungen	27 ¹	27 ¹	33 ¹	33 ¹	-	2 ¹	12 ¹	13 ¹
Summe	387	387	393	393	-	62	372	372
Einjährige variable Vergütung	437	412	411	384	-	-	389	354
Mehrjährige variable Vergütung								
Performing Share Units Tranche 2012-2014	-	-	-	567 ³	-	-	-	628 ³
Performing Share Units Tranche 2013-2014	-	388 ³	-	-	-	-	-	-
Performing Share Units Tranche 2012-2013	277 ²	-	-	-	-	-	-	-
Summe	1.101	1.187	804	1.344	-	62	761	1.354
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	-	1	24	24
Gesamtvergütung	1.113	1.199	816	1.356	-	63	785	1.378

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

² 2014 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2012-2013 zum Durchschnittskurs von 7,784692 Euro.

³ 2015 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2013-2014 und 2012-2014 zum Durchschnittskurs von 13,12425 Euro.

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.

Im Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Am 4. Juni 2015 verstarb plötzlich und unerwartet das langjährige Aufsichtsratsmitglied Herr Manfred J. Gottschaller. Mit Herrn Gottschaller hat die PATRIZIA ein umsichtiges und erfahrenes Mitglied des Aufsichtsrats verloren. Für Herrn Gottschaller rückte Herr Hoschek, der von der Hauptversammlung 2014 als Ersatzmitglied gewählt worden war, in den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG nach. Im Juni 2015 legte Herr Harald Boberg sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied nieder. Ihm folgte Herr Gerhard Steck, der vom Amtsgericht Augsburg zum 1. Juli 2015 als Mitglied des Gremiums bestellt wurde.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2015 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung	
	2015	2014
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek (seit 4. Juni 2015)	17.250	0
Gerhard Steck (seit 1. Juli 2015)	15.000	0
Harald Boberg (bis 25. Juni 2015)	15.000	30.000
Manfred J. Gottschaller (bis 4. Juni 2015)	15.000	30.000
GESAMT	102.250	100.000

3.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 18. Februar 2016 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/investor-relations/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuehrung allgemein zugänglich gemacht.

3.4 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

4 NACHTRAGSBERICHT

Verkauf des Harald-Portfolios

Der Verkauf des Harald-Portfolios an die Deutsche Wohnen AG wurde im November 2015 zu einem Verkaufspreis von 1,1 Mrd. Euro notariell beurkundet und soll im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen werden. Aufgrund der komplexen gesellschaftsrechtlichen Struktur des Portfolios wurde die Transaktion teils als Asset und teils als Share Deal konzipiert.

Verkauf in Manchester

PATRIZIA hat über ihre britische Tochtergesellschaft PATRIZIA UK Ltd. gemeinsam mit einem der größten britischen Pensionsfonds den Bau eines Bürogebäudes in Manchester vereinbart. Im Rahmen dieses Projektes wurde in einem ersten Schritt nach dem Stichtag ein unbebautes Entwicklungsgrundstück (Plot 5) von der Southside Regeneration Ltd. an den Immobilienentwicklungsfonds GMPVF für einen Kaufpreis von 8,5 Mio. GBP veräußert. Der GMPVF investiert in die Entwicklung der nordwestlichen Regionen Englands und gehört zum Greater Manchester Pension Fund, dem größten kommunalen Pensionsfonds in England. Die PATRIZIA hält einen Minderheitsanteil von 0,05% an diesem Entwicklungsprojekt.

5 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN

5.1 MANAGEMENT DER RISIKEN UND CHANCEN

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

Das Chancenmanagement findet außerhalb des Risikomanagements statt. Die Bereiche Transactions und Alternative Investments beobachten den Markt hinsichtlich attraktiver Investmentopportunitäten. Die Abteilungen Product Development und Institutional Clients entwickeln neue Produkte und Strukturierungen für unsere Kunden. Strategische Wachstumschancen werden durch das PATRIZIA Strategy Committee erkannt und konsequent weiterverfolgt. Die PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften unterhalten jeweils ein Risikomanagementsystem, ausgerichtet auf die verwalteten Immobilienspezialfonds und zur Sicherstellung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Die von PATRIZIA frühzeitig identifizierten und kommunizierten Risiken und Chancen – definiert als negative bzw. positive Abweichungen von Planwerten – durchlaufen im Anschluss den weiteren Managementprozess. Dazu dienen das Jour fixe des Vorstands sowie des Cooperation Committees, das sich aus allen Country Heads, Group Heads, Operational Group Heads und dem COO 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 Prognoseprozessen 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 Managing Directors der Business Functions über die 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 wird zur Jahresmitte eine aktualisierte Prognose erstellt, die auf bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten basiert.

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 und Objektgesellschaften 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 konzern einheitliche 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: Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Hypothekenzinsen erhöhen die Attraktivität und die Nachfrage privater und institutioneller Anleger nach Immobilien europaweit. Diese Nachfrage kann PATRIZIA mithilfe des umfassenden Produktportfolios bedienen, indem Portfoliozu- sowie -verkäufe und Projektentwicklungen realisiert werden. Es wird erwartet, dass durch die anhaltende expansive Geldpolitik der EZB sowie aufgrund des Mangels an Anlagealternativen die Nachfrage nach Immobilien im Geschäftsjahr 2016 anhält. Auf volkswirtschaftlicher Ebene könnten die Volatilität des Euros sowie mögliche Deflationsszenarien dämpfende Faktoren für eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone sein, die jedoch die Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlage befördern könnte. Eine mittelfristige materielle Abschwächung der PATRIZIA Geschäftsentwicklung sehen wir aktuell nicht.

Wohnimmobilienmarkt: Steigende Bauaktivitäten in Europa zeigen, dass der Markt auf die in den Agglomerationsräumen bestehende Knappheit reagiert. Der demografische Wandel, die Urbanisierung und die sich verändernden regulatorischen Rahmenbedingungen beeinflussen die Entwicklung von Immobilien und deren Preise europaweit. Deshalb ist eine genaue Analyse der langfristigen Nachfragestruktur und aktives Management der Bestände von großer Bedeutung. In Deutschland zeigt die Mietpreisbremse erste leichte Auswirkungen auf die Mietpreisdynamik in den Ballungszentren, da Mieterhöhungen in angespannten Märkten eingeschränkt worden

sind. Aktuelle Diskussionen über die Ermittlung des Mietspiegels und die Modernisierungumlage sorgen für gewisse Unsicherheiten und erfordern eine sorgfältige Beobachtung.

Gewerbeimmobilienmarkt: Auch im Jahr 2016 ist mit einer robusten Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen zu rechnen. Diese Nachfrage impliziert ein stabiles Mietpreiswachstum und eine positive Wertentwicklung. Folglich wird auch bei den Investmentaktivitäten in gewerbliche Immobilien in Europa erneut mit einer positiven Entwicklung gerechnet. Das nach wie vor starke realwirtschaftliche Wachstum in Großbritannien wird die Aktivitäten in gewerbliche Immobilien weiter vorantreiben, wobei hier die insbesondere auch aus dem asiatischen Raum deutlich ansteigende Nachfrage auf ein relativ knappes Angebot stößt. Die volkswirtschaftliche Entwicklung in den nordeuropäischen Ländern hat zu signifikanten Mietsteigerungen im gewerblichen Bereich geführt und die Attraktivität gewerblicher Immobilien erhöht.

Wettbewerbssituation: Nach wie vor gibt es eine große Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. PATRIZIA hat die europaweite Regulierung der Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFMD) vollständig umgesetzt. Die neue Struktur erlaubt das Heben von länderübergreifenden Synergien über alle Produktklassen hinweg. PATRIZIA wird über ihre etablierten Länderplattformen in Deutschland, Skandinavien und Finnland, Großbritannien und Irland, Frankreich, Spanien sowie Luxemburg und den Niederlanden das Produkt- und Servicespektrum erweitern und zunehmend internationale Investoren akquirieren. Damit einhergehend wurde der Bereich Institutional Clients personell aufgestockt. Im Bereich Management Services wird am Markt weiterhin ein starker Wettbewerb erwartet. 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: Die Nachfrage nach Immobilien hat sich im Jahr 2015 erneut spürbar verstärkt. In einem niedrigen Zinsumfeld werden mehr und mehr internationale Investoren auf den europäischen Märkten aufmerksam. Das Transaktionsvolumen ist im Vergleich zu den Vorjahren erneut gestiegen. Damit geht einher, dass es zunehmend anspruchsvoller wird, geeignete Objekte mit den anvisierten Zielrenditen für unsere Kunden zu erwerben. In dieser Marktsituation kann die PATRIZIA ihre Erfahrung, Expertise und den Marktzugang einerseits nutzen und attraktive Objekte für ihre Kunden akquirieren und andererseits den bestehenden Investoren attraktive Verkaufssituationen präsentieren. Weitere Investitionsmöglichkeiten ergeben sich für PATRIZIA durch die Weiterentwicklung der internationalen und strategischen Ausrichtung mit eigenen ausländischen Tochtergesellschaften. Europaweit wird PATRIZIA deshalb als verlässlicher und professioneller Partner in der schnellen Umsetzung von großen Einzelinvestments und Portfolios gesehen.

Principal Investments: Diese Investments tätigt PATRIZIA auf eigene Rechnung. Das maßgeblich daraus resultierende Risiko könnte sein, dass der Verkauf der Immobilien nicht zu dem gewünschten Preis erfolgt. Bisher konnten alle eingegangenen Principal Investments schneller als erwartet und äußerst gewinnbringend vollständig oder in Teilen veräußert werden, was die deutlichen Chancen, die PATRIZIA aus diesen Investments generiert, ausdrückt.

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. Um dem 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 ist Fremdkapital nicht essenziell. Die verwalteten Immobilien sind zwar regelmäßig auch mit Fremdkapital finanziert. Diese Finanzierung geschieht allerdings auf Portfolio- oder Objektebene und betrifft die Kennzahlen und das Ergebnis der PATRIZIA nur unwesentlich. Des Weiteren ist das Risiko, dass der PATRIZIA Immobilien AG Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, derzeit sehr gering. Die beiden im Jahr 2013 aufgenommenen Schuldscheindarlehen über 77,0 Mio. Euro wurden Ende 2015 und Ende Januar 2016 um jeweils 10,0 Mio. Euro getilgt. Zusammen mit erheblichen liquiden Mitteln ist die PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch Principal Investments sind stets auf Objekt- bzw. Portfoliebene finanziert. Zum 31. Dezember 2015 waren in der Position der kurzfristigen Bankdarlehen 821,8 Mio. Euro durch Principal Investments gebunden. Bei Verkäufen aus diesen Investments werden die aufgenommenen Darlehen kontinuierlich zurückgeführt. Auch im Rahmen der Co-Investments und Fonds übernimmt PATRIZIA die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

Kreditbedingungen: Seit Ende Januar 2016 bestehen keine Financial-Covenant-Regelungen. Bei der Übernahme der Bankverbindlichkeiten des Principal Investments »Harald« sowie der Finanzierung von »First Street« in Manchester wurden Kreditklauseln übernommen bzw. abgeschlossen. Mit dem Abverkauf der Principal Investments gibt es keine Kreditklauseln mehr. Damit sind die Risiken hieraus zu vernachlässigen. In den Kreditverträgen der Objektfinanzierungen sind 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 beide Schuldscheindarlehen mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind. Auch die im Zuge der Übernahme des Harald-Portfolios übernommene Finanzierung ist mit einer Zinssicherung abgeschlossen, die ebenfalls übernommen wurde.

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2015 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 179,1 Mio. Euro zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwarten wir weitere Cashüberschüsse 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 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 66,1 Mio. Euro 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 erhöhen. Zudem wurden im Rahmen des Ankaufs des Harald-Portfolios Liquiditätspositionen in schwedischen und norwegischen Kronen übernommen, deren Gegenwert in Euro schwanken kann. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird aber regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Rechtliche Risiken: PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren haben wir Rückstellungen gebildet. Die uns gegenüber 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 zu mindestens 50 % 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 Angebot von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger: Ab 2016 erschließen wir über diese Publikumsfonds Objekte, die vor allem aufgrund ihrer Größe mit einem Verkehrswert zwischen 50 und 150 Mio. Euro für private Investoren interessant sein dürften. PATRIZIA ist als Asset- und Property-Management 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 2016 gehen wir von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit bestenfalls geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

Co-Investments: Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit bis zu 10% der Kapitalbeteiligung mit eigenem Geld. Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu akquirieren, stellt kaum einen limitierenden Faktor dar. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen werten wir nicht als Risiko. 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 Investoreseite, verbunden mit einem Anlage- druck und wenig Alternativen zu Immobilieninvestments, sehen wir das Risiko eines Ausfalls von Geschäfts- partnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise nicht. Mit der Ausweitung der Co-Investments und 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 weiter- er, insbesondere ausländischer Investoren umfasst. Inzwischen investieren etwa 200 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. 48% der Investoren unserer Fonds und Co-Investments 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 2015 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 ihr 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 Entwick- lung oder gar den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

6 PROGNOSEBERICHT

6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: 2016 ist aufgrund einer weiteren Erholung und den Arbeitsmarktrefor- men in einigen Staaten Europas mit einer weiteren Verbesserung der Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt zu rechnen. Die Inflation in der Eurozone sollte in den kommenden Monaten trotz der Entscheidung der EZB, ihr Anleihekauf- programm bis Anfang 2017 zu verlängern, gering bleiben. Der Beginn der schrittweisen Leitzinsanhebung durch die FED Ende Dezember 2015 stellt einen historischen Kurswechsel dar. Es bleibt abzuwarten, ob auf diesen ersten Schritt, wie angedacht, weitere Zinserhöhungen der FED im laufenden Jahr folgen werden. Das weitere Handeln der Notenbanken sowie die weitere Entwicklung potenzieller und tatsächlicher Krisenherde wie die Ab- stimmung über den EU-Verbleib in Großbritannien, die wirtschaftliche Entwicklung Chinas, die Preisentwicklung wichtiger Rohstoffe wie Öl oder die Flüchtlingssituation in Europa prägen auch an den Finanzmärkten die Stim- mung. Somit bleibt eine beträchtliche Unsicherheit bestehen, die die Nachfrage nach weniger riskanten Anlagen wie Immobilien seitens institutioneller und privater Investoren weiter ansteigen lassen sollte.

☐ Quelle: PATRIZIA Research

Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt: Die positive Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in den europäischen Metropolregionen sollte sich fortsetzen, wobei erwartet wird, dass sich Investoren aufgrund der Angebotsverknappung verstärkt auf B-Standorte fokussieren werden. Die Folgen der zunehmenden Regulierung in einigen Märkten (z.B. Mietpreisbremse für Wohnimmobilien in Deutschland, Sondersteuer auf die Miete ab einer Größe von 250 m² bei Einzelhandelsobjekten in Polen) zeigen bisher nur minimale Auswirkungen. Dennoch bedürfen die weiteren politischen Aktivitäten einer genauen Beobachtung. Insgesamt ist im laufenden Jahr mit einer positiven Wertentwicklung in Europa zu rechnen, getrieben von niedrigen Finanzierungskosten, dem Mangel an Anlagealternativen und einer weiteren Zunahme des Interesses von nationalen und internationalen Investoren. □ Quelle: PATRIZIA Research

6.2 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISEN ZUR ZIELERREICHUNG 2016

6.2.1 KONZERN ALLGEMEIN

Angesichts der tendenziell positiven Aussichten für das Geschäft sowie absehbarer Übergaben von Portfolios und Objekten aufgrund bereits kontrahierter Verträge wird von einer erneuten Verbesserung der wesentlichen Kennzahlen im Jahr 2016 ausgegangen. Konkret wird folgende Entwicklung geplant:

	Erste Prognose 2015	Letzte Prognose 2015	Istwerte 2015	Prognose 2016
Assets under Management	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro	Wachstum von 2 Mrd. Euro	erneutes Wach- stum von etwa 2 Mrd. Euro
Operatives Ergebnis	Steigerung um etwa 10% auf 55 Mio. Euro	145 – 160 Mio. Euro	155,3 Mio. Euro	mindestens 250 Mio. Euro ¹

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

Für PATRIZIA wird auch in Zukunft ein nachhaltiges Ergebniswachstum, ausgedrückt im operativen Ergebnis, erwartet. Dies sollte insbesondere aus der weiteren Erhöhung der Assets under Management und der Verstetigung erfolgsabhängiger Vergütungen resultieren.

Operatives Ergebnis

Konkret wird für das Jahr 2016 eine deutliche Steigerung beim **operativen Ergebnis** auf mindestens 250 Mio. Euro gegenüber dem Berichtszeitraum, der mit 155,3 Mio. Euro abgeschlossen wurde, prognostiziert. Haupttreiber sind vor allem der bereits beurkundete und nach dem Stichtag schon in Teilen vollzogene Verkauf des Harald-Portfolios sowie die Weiterentwicklung des Servicegeschäfts und die damit verbundenen Einnahmen. Zu beachten ist, dass im prognostizierten operativen Ergebnis für den Verkauf des Harald-Portfolios bereits transaktionsbedingte Steuern und Anteile von Minderheiten abgezogen sind.

Assets under Management

Die Kapitalanlagegesellschaften für institutionelle Investoren verfügen über zugesagtes und noch nicht investiertes Eigenkapital in Höhe von 1,6 Mrd. Euro. Die aktuelle durchschnittliche Eigenkapitalhinterlegung von 62% liegt weit über der gesetzlich geforderten Mindestquote von 50% und ermöglicht ein weiteres Wachstum der Sondervermögen, wenn passende Investmentchancen identifiziert werden können. Zudem werden im Jahr 2016 vermehrt neue potenzielle Investoren außerhalb Europas angesprochen, sodass einhergehend mit der Erweiterung des Produktangebots etwa im Bereich Logistikimmobilien die Bandbreite potenzieller Transaktionen größer wird

und in ein operatives Wachstum münden sollte. Zusammen mit einigen Verkäufen wird deshalb für 2016 ein Nettowachstum der **Assets under Management** um erneut 2,0 Mrd. Euro geplant, nach einem Anstieg von 2,0 Mrd. Euro im Jahr 2015.

Weiter sollte sich auch bei den weiteren Rahmenparametern, die die Unternehmenssteuerung unterstützen, wie dem eingeworbenen **Eigenkapital**, dem **Transaktionsvolumen** und den **Verwaltungseinnahmen** im laufenden Jahr die positive Entwicklung fortsetzen.

Grundsätzlich soll das Wachstum europaweit auf den gewerblichen Immobilienmarkt inklusive Logistik fokussiert werden. Im Sektor Wohnen werden die attraktivsten Chancen in den Niederlanden und Skandinavien, hier insbesondere in Dänemark erwartet. Selbstverständlich werden auch die anderen Märkte intensiv auf sich bietende Investitionschancen beobachtet. Bei sich bietenden Chancen wird ein Investment intensiv geprüft.

6.2.2 DRITTGESCHÄFT

Nachdem 2015 über 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren im In- und Ausland für bestehende und neue Spezialfonds der PATRIZIA GerwerbInvest KVG und der PATRIZIA WohnInvest KVG eingeworben wurde, ist von weitersteigendem Interesse institutioneller Investoren und einer erneut signifikanten Zunahme beim zugesagten Eigenkapital auszugehen.

Darüber hinaus werden im Jahr 2016 erstmals Eigenkapitaleinzahlungen der PATRIZIA GrundInvest KVG, dem Anlagevehikel für Privatinvestoren, in nennenswerter Höhe erwartet.

6.2.3 CO-INVESTMENTS

Die Gebühren aus den Co-Investments sollen sich im laufenden Jahr verstetigen. Neben den Gebühren für Management Services können auch erneut Ausschüttungen auf das investierte anteilige Eigenkapital erwartet werden. Nennenswerte Ergebnisbeiträge sollten wie im Vorjahr die Co-Investments **GBW**, **WohnModul I** und **Seneca** liefern. Die eher opportunistisch geprägten **Co-Investments in Großbritannien** wurden mit dem klaren Fokus zum Abverkauf bei entsprechenden Marktgegebenheiten getätigt, die zu einem Teil 2016 erwartet werden.

6.2.4 PRINCIPAL INVESTMENTS

Harald: Der Verkauf des Harald-Portfolios wurde im November 2015 notariell beurkundet und soll im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen werden. Der entsprechende Ergebnisbeitrag ist in den Planungen berücksichtigt.

Manchester First Street: Für das Jahr 2016 ist der Verkauf der Bar- und Gastronomiebetriebe nach erfolgter Vollvermietung sowie des Bürogebäudes unter dem Namen »First Street No. 1« mit insgesamt 17.000 m² geplant.

6.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bankverbindlichkeiten haben sich aufgrund der Übernahme des Harald-Portfolios deutlich erhöht. Dies ist ein kurzfristiger Effekt. Nach dem Abschluss des Harald-Verkaufs im Jahr 2016 wird PATRIZIA nur noch geringe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausweisen. Für die Schuldscheindarlehen wurden erste Tilgungen bereits 2015 vorgenommen, weitere Rückzahlungen werden im laufenden Jahr geleistet. Sollten sich attraktive Investmentchancen ergeben, die als Principal Investment strukturiert werden, wird für die Finanzierung auch eine Beimischung von Fremdkapital geprüft.

6.4 DIVIDENDENPOLITIK

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 204,1 Mio. Euro 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 die liquiden Mittel nutzen, um sich bietende Investmentchancen konsequent zu nutzen. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei nicht zu leisten. Die einbehaltenen liquiden Mittel sollen für Investmentchancen im Bereich der Principal Investments sowie zum Ausbau der europäischen Aktivitäten genutzt werden und so zum nachhaltigen und langfristigen Wachstum der PATRIZIA beitragen.

10:1

Bezugsverhältnis
für »Gratisaktien«

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 16. Juni 2016 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 7.632.354 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 76.323.533 Euro auf dann 83.955.887 Euro, eingeteilt in ebenso viele Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2016 an gewinnberechtigt.

6.5 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2016

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2016 sehr erfolgreich weiter: Die europaweite Präsenz und damit das europäische Wachstum wird weiter intensiv verfolgt. Dies wird sich in den Assets under Management ausdrücken, die im Jahr 2016 erneut um 2,0 Mrd. Euro zulegen sollen und damit die Einnahmen aus dem Servicegeschäft steigern werden. Darüber hinaus wird im laufenden Jahr ein signifikanter Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung des Harald-Portfolios erwartet, sodass wir einen Anstieg des den Anteilseignern der PATRIZIA Immobilien AG zuzurechnenden operativen Ergebnisses nach transaktionsbedingten Steuern für die Harald-Transaktion auf mindestens 250 Mio. Euro prognostizieren.

Der Ausblick für 2016 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 7. März 2016

Wolfgang Egger
CEO

Karim Bohn
CFO

Klaus Schmitt
COO

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

Konzernabschluss

- 94 Bilanz
- 96 Gewinn- und Verlustrechnung
- 97 Gesamtergebnisrechnung
- 98 Kapitalflussrechnung
- 99 Eigenkapitalveränderungsrechnung

- 100 **IFRS-Konzernanhang**
- 100 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 102 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
- 111 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 120 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
- 127 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
- 136 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 142 Segmentberichterstattung
- 148 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
- 148 Sonstige Erläuterungen
- 154 Erklärung des Vorstands
- 155 Anlage zum Konzernanhang:
Aufstellung des Anteilsbesitzes
- 158 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 159 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Konzern Abschluss

Aktienkursentwicklung 2014-2015

27,00

Euro
2015

12,19

Euro
2014



Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA			
in TEUR	Konzernanhang	31.12.2015	31.12.2014
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	610	610
Fondsverwalterverträge	4.1.2	37.417	39.407
Software	4.1.3	9.225	10.795
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	20.802	78.507
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	5.015	4.476
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.1.6	88.179	68.497
Beteiligungen	4.1.7	81.406	96.555
Ausleihungen	4.1.8	5.498	5.281
Langfristige Steueransprüche	4.2	78	119
Latente Steuern	5.2	7.013	0
Summe langfristiges Vermögen		255.243	304.247
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	1.057.942	198.694
Wertpapiere		54	86
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	8.280	8.014
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	131.171	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	179.141	145.361
Summe kurzfristiges Vermögen		1.376.588	436.929
BILANZSUMME		1.631.831	741.176

Konzernabschluss
Bilanz

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2015	31.12.2014
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	76.324	69.385
Kapitalrücklage	5.1.2	191.637	198.576
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	18.190	809
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	-869	1.030
Konzernbilanzgewinn		254.004	139.743
Summe Eigenkapital		539.791	410.048
B. Schulden			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.2	63.253	19.704
Pensionsverpflichtungen	5.3	687	630
Schuldscheindarlehen	5.4	32.000	77.000
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	9.262	5.544
Summe langfristige Schulden		105.202	102.878
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.4	821.828	121.950
Schuldscheindarlehen	5.4	35.000	0
Kurzfristige Finanzderivate	5.7	3.677	0
Sonstige Rückstellungen	5.6	6.740	2.142
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.8	95.288	92.506
Steuerschulden	5.9	24.305	11.652
Summe kurzfristige Schulden		986.838	228.250
BILANZSUMME		1.631.831	741.176

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	Konzernanhang	2015	2014
Umsatzerlöse	6.1	384.858	291.815
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	10.075	17.019
Bestandsveränderungen	6.2	-166.980	-110.509
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	16.189	7.143
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	5.277	0
Gesamtleistung		249.419	205.468
Materialaufwand	6.4	-52.438	-54.455
Aufwand für bezogene Leistungen	6.5	-14.787	-9.990
Personalaufwand	6.6	-93.519	-77.239
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	462	51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-69.973	-50.193
Erträge aus Beteiligungen	6.9	151.681	39.062
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.1.6	4.232	3.182
EBITDA		175.077	55.886
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	6.8	-7.059	-6.940
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)		168.018	48.946
Finanzerträge	6.10	6.666	4.413
Finanzaufwendungen	6.10	-23.171	-11.912
Währungsergebnis	2.5	-618	551
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		150.895	41.998
Ertragsteuern	6.11	-16.433	-6.978
Konzernjahresüberschuss		134.462	35.020
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	6.12	1,45	0,47
Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		110.759	35.608
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	23.703	-588
		134.462	35.020

Konzernabschluss
 Gewinn- und Verlustrechnung
 Gesamtergebnisrechnung

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	2015	2014
Konzernjahresüberschuss	134.462	35.020
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	- 1.899	530
Absicherung von Zahlungsströmen		
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	0
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	31
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	132.563	35.581
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	108.860	36.169
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	23.703	- 588
	132.563	35.581

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	2015	2014
Konzernjahresüberschuss	134.462	35.020
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	16.433	6.978
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	23.171	11.912
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-6.666	-4.413
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	-13.504	0
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	7.059	6.940
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-462	-51
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.075	-17.019
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-5.277	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Effekte	-8.877	-6.226
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-372	105.615
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26.376	22.525
Gezahlte Zinsen	-13.251	-10.993
Erhaltene Zinsen	454	658
Ertragsteuerzahlungen	-6.313	-10.926
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	90.406	140.020
Investitionen in Software und Sachanlagen	-4.621	-6.247
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69.637	171.818
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.395	-3.538
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-211	-16.294
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	1.459	183
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	26.427	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-15.450	-47.020
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	5.267
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	-4.667
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	18.708	0
Einzahlungen aus dem teilweisen Abgang von Anteilen eines Tochterunternehmens, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen	442	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-276.206	0
Mittelab-/zufluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-181.211	99.502
Darlehensaufnahmen	248.909	147.062
Darlehensstilgungen	-103.678	-346.746
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-21.101	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	0	-13
Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit	124.130	-199.697
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	33.326	39.825
Finanzmittelfonds 01.01.	145.361	105.536
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	454	0
Finanzmittelfonds 31.12.	179.141	145.361

Konzernabschluss
 Kapitalflussrechnung
 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cashflow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2014	63.077	204.897	-31	505	500	104.135	373.083	1.398	374.481
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern			31		530		561		561
Ausgabe von Gratisaktien	6.308	-6.308							
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien		-13					-13		-13
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter								-1	-1
Periodenergebnis						35.608	35.608	-588	35.020
Stand 31.12.2014	69.385	198.576	0	505	1.030	139.743	409.239	809	410.048
Stand 01.01.2015	69.385	198.576	0	505	1.030	139.743	409.239	809	410.048
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern					-1.899		-1.899		-1.899
Ausgabe von Gratisaktien	6.939	-6.939							
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter								101.631	101.631
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter								441	441
Anteilserwerbe von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter						2.956		-85.263	-82.307
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter								-21.100	-21.100
Abgang von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter						546		-2.031	-1.485
Periodenergebnis						110.759	110.759	23.703	134.462
STAND 31.12.2015	76.324	191.637	0	505	-869	254.004	518.099	18.190	539.791

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2015

ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Heute betreuen lokale Managementteams an neun Standorten 15 Länder. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst die gesamten Dienstleistungen rund um den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 16,6 Mrd. Euro, größtenteils als Portfoliomanager und Co-Investor für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

1 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses waren die folgenden Standards und Interpretationen veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

- I IFRIC 21 »Abgaben« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen; abweichendes Inkrafttreten aufgrund von EU-Endorsement. Hier: 17. Juni 2014)

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses erstmalig in der geänderten Version anzuwenden:

- I Jährliche Verbesserungen an den IFRS »Zyklus 2011–2013« (Änderungen in IFRS 1 »Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards«, IFRS 3 »Unternehmenszusammenschlüsse«, IFRS 13 »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts« und IAS 40 »Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verpflichtend)

Die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig angewendeten Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Die erstmalige Anwendung des IFRS 12 führte jedoch zu umfangreicheren Angaben im Konzernabschluss.

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden:

- | IFRS 16 »Leases« (anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- | IAS 7 »Angabeninitiative« (anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- | IAS 12 »Ansatz latenter Steueransprüche für unrealisierte Verluste« (anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- | IFRS 9 »Finanzinstrumente« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- | Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 »Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- | Änderungen an IFRS 11 »Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen)
- | IFRS 14 »Regulatorische Abgrenzungsposten« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- | IFRS 15 »Erlöse aus den Verträgen mit Kunden« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; die Änderungen dieser Standards wurden noch nicht von der EU übernommen)
- | Änderungen an IAS 1 »Angabeninitiative« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen)
- | Änderungen an IAS 16 und IAS 38 »Klarstellung von akzeptierten Abschreibungsmethoden« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen)
- | Änderungen an IAS 16 und IAS 41 »Fruchttragende Pflanzen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen)
- | Änderung an IAS 19 »Leistungen an Arbeitnehmer« (Änderung in Bezug auf Beiträge von Arbeitnehmern oder dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend)
- | Änderungen an IAS 27 »Equity-Methode in Einzelabschlüssen« (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen)
- | Jährliche Verbesserungen am IFRS »Zyklus 2010–2012« (Änderungen in IFRS 2 »anteilsbasierte Vergütungen«, IFRS 3 »Unternehmenszusammenschlüsse«, IFRS 8 »Geschäftssegmente«, IFRS 13 »Bemessung des beizulegenden Zeitwerts«, IAS 16 »Sachanlagen«, IAS 24 »Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen« und IAS 38 »Fondsverwalterverträge«; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen; in der EU ist die Erstanwendung für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Februar 2015 beginnen, verpflichtend)
- | Jährliche Verbesserung an den IFRS »Zyklus 2012–2014« (Änderungen in IFRS 5 »Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche«, IFRS 7 »Finanzinstrumente: Angaben«, IAS 19 »Leistungen an Arbeitnehmer«, IAS 34 »Zwischenberichterstattung«; anzuwenden für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen)

IFRS 14 »Regulatorische Abgrenzungsposten« ist nicht anzuwenden, da die Gesellschaft kein IFRS-Erstanwender ist.

Im Hinblick auf die erstmalige Anwendung des IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16 kann noch keine Einschätzung vorgenommen werden, da derzeit noch detaillierte Analysen durchgeführt werden. Von den übrigen genannten Standards erwarten wir keine signifikanten Auswirkungen auf die Rechnungslegung.

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

2 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

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

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

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

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

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die

vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

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

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

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 117 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. Die PATRIZIA hat zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Ferner wurde bis zum 31. Dezember 2015 eine Gesellschaft gegründet, die aber nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurde, da sie keinen Geschäftsbetrieb aufgenommen hat und somit für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung ist.

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

UNTERNEHMENSERWERBE, -VERKÄUFE UND KONZERNINTERNE UMSTRUKTURIERUNGEN

UNTERNEHMENSERWERBE

Erwerb First-Street-Portfolio (»Principal Investment Manchester«)

Die PATRIZIA Immobilien AG hat zum 30. Juni 2015 das 80.000 m² große First-Street-Areal in Manchester erworben. Das Gelände umfasst neben vier Grundstücken auch das kürzlich fertiggestellte Meliá-Inside-Hotel, neun Bar- und Gastronomiebetriebe sowie das 17.000 m² große Bürogebäude First Street No. 1.

Der Erwerb der Grundstücke, des Hotels sowie der Bar- und Gastronomiebetriebe erfolgte indirekt durch den Erwerb von 100% der stimmberechtigten Anteile an der Southside Real Estate Ltd. und der Southside Regeneration Ltd., während das Bürogebäude direkt durch die First Street PropCo Ltd. erworben wurde.

Der Erwerb der Southside Real Estate Ltd. und der Southside Regeneration Ltd. wird im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in den Gesellschaften befindlichen Immobilien im Fokus der Transaktion. Die Kaufpreise für die Gesellschaften wurden auf die einzelnen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 war das Meliá-Innside-Hotel bereits wieder veräußert.

Erwerb der Boligutleie Holding III AS und Hyresfastigheter Holding III Gul AB (»Principal Investment Harald«)

1. ERWORBENE TOCHTERUNTERNEHMEN

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Mai 2015 die Mehrheit der Anteile an der Boligutleie Holding III AS (BUH III) sowie die Mehrheit der Anteile an der Hyresfastigheter Holding III Gul AB (HFH III) erworben. Durch den Erwerb dieser Anteile hielt die Gesellschaft zum Stichtag die Mehrheit am skandinavischen Fonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB (HBS III), der zum Erwerbszeitpunkt acht Immobilienportfolios verwaltete. Im Juni, Juli, September und Dezember 2015 wurden weitere Anteile an der BUH III und der HFH III erworben. Die Portfolios setzen sich aus diversen Struktur- und Objektgesellschaften zusammen. Das erworbene Gesamtportfolio umfasste zum Erwerbszeitpunkt mehr als 14.000 Wohnungen an attraktiven Standorten in Deutschland und Schweden. Unabhängig von der Tatsache, dass die Transaktion im Rahmen eines Share Deals abgewickelt wurde, bestehen die erworbenen Assets nahezu ausschließlich aus Immobilien. Die Gesellschaften verfügen neben den Immobilien über keine weiteren wesentlichen Assets. Am 27. November 2015 hat die PATRIZIA Immobilien AG mit der Deutsche Wohnen AG einen Vertrag über den Verkauf des deutschen Wohnungsportfolios abgeschlossen.

Vorbehaltlich der Erfüllung aller Veräußerungsvoraussetzungen erfolgt der Vollzug des Verkaufs des Portfolios im Rahmen von Asset und Share Deals an die Deutsche Wohnen AG im ersten Halbjahr 2016. Bereits im Juni 2015 wurde das schwedische Portfolio weiterveräußert.

Gesellschaft	Haupttätigkeit	Erwerbszeitpunkt	erworbene Anteile zum Erstkonsolidierungszeitpunkt	erworbene Anteile zum 31.12.2015
Boligutleie Holding III AS	Feeder-gesellschaft	19.05.2015	75,5 %	92,4 %
Hyresfastigheter Holding III Gul AB	Feeder-gesellschaft	21.05.2015	59,7 %	100,0 %

Aus Gründen der Vereinfachung und Zweckmäßigkeit wurde die Erstkonsolidierung zum 31. Mai 2015 durchgeführt. Zwischen den tatsächlichen Erwerbszeitpunkten und dem Erstkonsolidierungszeitpunkt fanden keine wesentlichen Vorgänge statt.

A) ERWORBENE VERMÖGENSWERTE UND ÜBERNOMMENE SCHULDEN

Die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, stellten sich zum 31. Mai 2015 wie folgt dar:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
Erworbene Vermögenswerte	
Vorräte Immobilien	888.483
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	74.704
Übrige Vermögensgegenstände	4.194
	967.381
Übernommene Schulden	
Finanzschulden	536.597
Derivate	6.917
Passive latente Steuerschulden	51.839
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25.422
Sonstige kurzfristige Passiva	3.220
	623.995
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	343.386
Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter am Nettovermögen	101.631
Gesamte gezahlte Gegenleistung	241.755

Aus der Transaktion entsteht kein Geschäfts- oder Firmenwert. Die gezahlte Gegenleistung spiegelt unter Berücksichtigung der übernommenen Schulden den Zeitwert der erworbenen Immobilien wider.

B) ÜBERTRAGENE GEGENLEISTUNG UND TRANSAKTIONSKOSTEN

Die übertragene Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) bestand ausschließlich aus liquiden Mitteln und betrug zum Erwerbszeitpunkt 241.755 TEUR.

Die bereits angefallenen Transaktionskosten in Höhe von 5.171 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) wurden als Aufwand gebucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

C) NETTOABFLUSS VON ZAHLUNGSMITTELN AUS DEM ERWERB

in TEUR	31.05.2015
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln	-241.755
Erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	74.704
Nettozahlungsmittelabfluss (-)	-167.051

D) ANTEILE NICHT-BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER

Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 101.631 TEUR bewertet. Zum 31. Dezember 2015 bestanden noch Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 16.939 TEUR.

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 2.603 TEUR zugewiesen.

E) ÄNDERUNGEN AN DER BETEILIGUNGSQUOTE DER ERWORBENEN TOCHTERUNTERNEHMEN ZUM 31. DEZEMBER 2015

Nach der Erstkonsolidierung hat die PATRIZIA sukzessive weitere Anteile an der BUH III und HFH III erworben. Im 4. Quartal 2015 wurde ein Squeeze-out über die noch fehlenden Anteile an der HFH III durchgeführt. Dieser erfolgte unter Gewährung des »Advance Vesting of Title« mit einem Gegenwert in Höhe von 8.203 TEUR. Der Abfluss von Zahlungsmitteln erfolgte im Januar 2016. Die Anteile der nicht-beherrschenden Gesellschafter haben sich somit zum 31. Dezember 2015 um 84.692 TEUR verringert. Weiter wurden stille Reserven in Höhe von 2.955 TEUR übertragen, die erfolgsneutral im Konzernbilanzgewinn erfasst wurden.

F) AUSWIRKUNGEN DES ERWERBS AUF DAS PERIODENERGEBNIS DES KONZERNS

Aus dem Periodenüberschuss zum 31. Dezember 2015 sind 14.014 TEUR den erworbenen Gesellschaften zuzuordnen. Dieser Betrag enthält einen Entkonsolidierungsgewinn aus der Veräußerung des schwedischen Portfolios in Höhe von 5.277 TEUR (vgl. hierzu Kapitel »Veräußerung von Tochterunternehmen«). Von den Umsatzerlösen 2015 resultieren 46.177 TEUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen Mieterlöse.

Wäre der Erwerb zum 1. Januar 2015 erfolgt, hätte der Konzernumsatz der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 rund 420 Mio. Euro betragen bei einem hochgerechneten Periodenüberschuss von rund 158 Mio. Euro.

2. VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Der Konzern hat Ende Juni 2015 seine über den Fonds Hyresbostäder i Sverige III Gul AB gehaltenen Anteile an der III Gul bostäder i Umea AB veräußert. Mit dieser Veräußerung hat der Konzern die im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der Boligutleie Holding III AS und der Hyresfastigheter Holding III Gul AB im Mai 2015 erworbenen schwedischen Wohneinheiten weiterveräußert (vgl. hierzu auch Ausführungen zu »Erworbene Tochterunternehmen«). Die Entkonsolidierung erfolgte zum 30. Juni 2015. Als Gegenleistung für die veräußerten Anteile wurde eine Kaufpreiszahlung in Höhe von 20.294 TEUR vereinbart.

A) AUFGRUND KONTROLLVERLUST ABGEGANGENE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

in TEUR	30.06.2015
Vermögenswerte	
Vorräte Immobilien	61.204
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.585
Übrige Vermögenswerte	253
	63.042
Schulden	
Finanzschulden	39.444
Passive latente Steuerschulden	6.881
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215
	46.540
Veräußertes Nettovermögen	16.502

B) VERÄUSSERUNGSGEWINN AUS DEM ABGANG VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN

in TEUR	30.06.2015
Vereinbarte Gegenleistung	20.294
Aufgegebenes Nettovermögen	- 16.502
Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	1.485
Veräußerungsgewinn	5.277

Der Veräußerungsgewinn ist im Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen enthalten und enthält auch die abgehenden passiven latenten Steuern.

C) NETTOZAHLUNG AUS DER VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

in TEUR	30.06.2015
Erhaltene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	20.294
Abzüglich mit dem Verkauf abgegebener Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 1.585
Nettozahlungsmittelzufluss (+)	18.709

Im Zeitpunkt der Berichterstellung war der vereinbarte Kaufpreis bereits vereinnahmt.

□ Weitere Ausführungen hierzu sind Punkt 9.8 des Anhangs zu entnehmen.

WEITERE UNTERNEHMENSGRÜNDUNGEN

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 25. März 2015 die Grinan Invest SL, Madrid, erworben. Die Gesellschaft wurde zum 30. März 2015 in die PATRIZIA Activos Inmobiliarios España S.L.U. umfirmiert. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.006 Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilien in Spanien.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. hat mit notariellem Kaufvertrag vom 3. Juni 2015 die Sudermann S.à r.l., Luxemburg, erworben. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 12.500 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist der Betrieb und Verkauf von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat am 27. August 2015 die PATRIZIA Logistics Management Europe B.V., Amsterdam, gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 1 Euro. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Dienstleistungen in Verbindung mit Logistikimmobilien in Europa.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat im Berichtsjahr vier geschlossene Investment-Kommanditgesellschaften gegründet.

Der Zweck dieser Gesellschaften ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaften nach einer festen Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Gesellschaften ist die mittelbare Investition in Immobilienobjekte an verschiedenen Standorten, die langfristig vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden sollen.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. hat gemäß notarieller Gründungsurkunde vom 16. Oktober 2015 die Wildrosen S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Luxemburger Recht, Luxemburg, gegründet. Das Gesellschaftskapital beträgt 12.500 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist gemäß Artikel 3 der Satzung der Gesellschaft

- | das Kaufen oder Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften
- | die Gewährung von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften, vorausgesetzt, dass sie direkt oder indirekt an den finanzierten Immobiliengesellschaften beteiligt ist und/oder
- | das Kaufen von Immobilien und die Verwaltung, der Betrieb, die Vermietung und der Verkauf (einschließlich Privatisierung) von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. hat gemäß notarieller Gründungsurkunde vom 30. September 2015 die Dover Street S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Luxemburger Recht, Luxemburg, gegründet. Das Gesellschaftskapital beträgt 12.500 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist gemäß Artikel 3 der Satzung der Gesellschaft

- | das Kaufen oder Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften
- | die Gewährung von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften, vorausgesetzt, dass sie direkt oder indirekt an den finanzierten Immobiliengesellschaften beteiligt ist und/oder
- | das Kaufen von Immobilien und die Verwaltung, der Betrieb, die Vermietung und der Verkauf (einschließlich Privatisierung) von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. hat gemäß notarieller Gründungsurkunde vom 18. Dezember 2015 die Trocoll S.à r.l., eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Luxemburger Recht, Luxemburg, gegründet. Das Gesellschaftskapital beträgt 12.500 Euro. Der Zweck der Gesellschaft ist gemäß Artikel 3 der Satzung der Gesellschaft

- | das Kaufen oder Halten von Anteilen an einer oder mehreren Immobiliengesellschaften
- | die Gewährung von Finanzierungen an Immobiliengesellschaften, vorausgesetzt, dass sie direkt oder indirekt an den finanzierten Immobiliengesellschaften beteiligt ist und/oder
- | das Kaufen von Immobilien und die Verwaltung, der Betrieb, die Vermietung und der Verkauf (einschließlich Privatisierung) von durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien.

2.2 KAPITALKONSOLIDIERUNG MITTELS DER VOLLKONSOLIDIERUNG

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

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus

- | der übertragenen Gegenleistung und
- | dem Betrag aller nicht-beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen

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

2.3 EINBEZIEHUNG GEMEINSCHAFTLICHER UND ASSOZIIERTER UNTERNEHMEN MITTELS DER EQUITY-METHODE

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

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

2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG SOWIE ZWISCHENERGEBNISELIMINIERUNG

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

2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

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

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

3 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

3.1 GESCHÄFTS- UND FIRMIENWERT

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

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

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

3.2 FONDSVERWALTERVERTRÄGE

Fondsverwalterverträge, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PATRIZIA Gewerbe-Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zustande gekommen sind sowie solche, die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der PATRIZIA UK Ltd. erworben wurden, werden gesondert erfasst und im Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

In den Folgeperioden werden diese Fondsverwalterverträge genauso wie einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (19 bis 23 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Vorhinein nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

3.3 SOFTWARE

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

3.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTY)

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

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

Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2015 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien, die für die Privatisierung vorgesehen sind, werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

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

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 10.080 m² mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.277 EUR je m² zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m² ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m² um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 754 TEUR wider).

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

3.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

3.6 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN

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

3.7 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS stellt für die PATRIZIA ein assoziiertes Unternehmen dar. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 bis 50%). Diese werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

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

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

3.8 BETEILIGUNGEN

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

3.9 VORRÄTE

In der Position »Vorräte« werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

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

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

3.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

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

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

Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Als »**finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind**« sind Derivate eingestuft, die nicht als Sicherungsinstrument designed sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind.

Solche Finanzinstrumente sind zu unterteilen in Stufe 1 bis 3 – je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- I Stufe-1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- I Stufe-2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), entweder direkt abgeleitet (d.h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d.h. abgeleitet aus Preisen).
- I Stufe-3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, die Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht-beobachtbare Parameter, Annahmen).

Der beizulegende Zeitwert der Derivate wird von externen Banken ermittelt. Die Bewertung ist auf Stufe 2 einzuordnen.

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

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

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

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

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

3.11 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

3.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

3.13 AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

3.14 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2014 waren die letzten zur Zinssicherung eingesetzten Derivate ausgelaufen. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungen vorgenommen.

Im Rahmen des Principal Investments Harald wurden jedoch mehrere Zins- und Fremdwährungsswaps übernommen, die in den erworbenen Gesellschaften zur Absicherung des Zinsänderungs- und Fremdwährungsrisikos eingesetzt wurden. Während die Fremdwährungsswaps im 3. Quartal 2015 ausgelaufen sind, haben die Zinsswaps Laufzeiten bis März 2016 und Juli 2018. Daneben wurde von der PATRIZIA Harald GmbH zur Absicherung von Währungsschwankungen beim Kaufpreis für das Investment Harald Fremdwährungsoptionen abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag sind diese bereits ausgelaufen.

Sämtliche zum Bilanzstichtag bestehenden derivativen Finanzinstrumente (zum 31. Dezember 2015 ausschließlich Zinsswaps) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Regelungen des IAS 39/IFRS 9 zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen finden keine Anwendung. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente werden sofort erfolgswirksam erfasst.

3.15 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

3.16 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

3.17 STEUERN

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

3.18 FREMDKAPITALKOSTEN

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

3.19 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

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

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

3.20 ERTRAGSREALISIERUNG

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

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

3.21 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG

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

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

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindern.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

4.1 LANGFRISTIGES VERMÖGEN

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

4.1.1 GESCHÄFTS- UND FIRMIENWERT

Der Geschäfts- und Firmenwert mit einem Buchwert von 610 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR) resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaft wurde als Zahlungsmittel generierende Einheit identifiziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit wurde durch eine Nutzungswertberechnung auf Grundlage von Zahlungsstromprognosen aus vom Vorstand bewilligten Finanzbudgets für den Zeitraum von zwei Jahren und einem Abzinsungssatz von 5,91 % p.a. (Vorjahr: 5,65 % p.a.) bestimmt. Die Zahlungsstromreihe wurde für den Zeitraum nach dem zweiten Jahr unter Zugrundelegung einer konstanten jährlichen Wachstumsrate von 1 % p.a. (Vorjahr: 1 % p.a.) extrapoliert. PATRIZIA ist der Ansicht, dass keine vernünftigerweise denkbare Veränderung der Grundannahmen, auf denen die Bestimmung des erzielbaren Betrags basiert, dazu führen würde, dass der kumulierte Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit deren kumulierten erzielbaren Betrag übersteigt.

4.1.2 FONDSVERWALTERVERTRÄGE

in TEUR	2015			2014		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	48.462	-9.055	39.407	48.427	-6.523	41.904
Zugänge	0	-1.996	-1.996	0	-2.511	-2.511
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Währungsänderung	6	0	6	35	-21	14
Stand 31.12.	48.468	-11.051	37.417	48.462	-9.055	39.407

Im Rahmen der Kaufpreisallokationen der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA UK Ltd. waren stille Reserven auf die Fondsverwalterverträge aufgedeckt worden. Diese werden planmäßig mit 1.996 TEUR p.a. abgeschrieben. Der wesentliche Teil entfällt mit 37.355 TEUR auf die Fondsverwalterverträge der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

4.1.3 SOFTWARE

in TEUR	2015			2014		
	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschrei- bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	17.265	-6.470	10.795	13.341	-4.643	8.698
Zugänge	1.971	-3.541	-1.570	4.906	-2.809	2.097
Abgänge	0	0	0	-982	982	0
Stand 31.12.	19.236	-10.011	9.225	17.265	-6.470	10.795

4.1.4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2015	2014
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
Stand 01.01.	78.507	229.717
Zugang Vermögenswerte ¹	1.395	3.538
Abgang Vermögenswerte	-59.562	-154.799
Positive Marktwertänderungen	1.471	2.198
Negative Marktwertänderungen	-1.009	-2.147
Stand 31.12.	20.802	78.507

¹ Hierbei handelt es sich ausschließlich um nachträgliche Anschaffungskosten.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt zwei als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Hamburg und München veräußert.

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2015 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 2.080 EUR (Vorjahr: 2.222 EUR) pro m² bzw. ein Multiplikator von 21 (Vorjahr: 19), bezogen auf die Sollmiete. Die Veränderung dieser Durchschnittswerte ergibt sich durch den weiteren Abverkauf des Portfolios.

Gemäß bestehender Kreditverträge wurden zu marktüblichen Konditionen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 20.802 TEUR (Vorjahr: 78.507 TEUR) verpfändet.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich in der Berichtsperiode Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 3.217 TEUR (Vorjahr: 13.451 TEUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 3.043 TEUR (Vorjahr: 8.837 TEUR).

4.1.5 BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in TEUR	2015			2014		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	11.221	-6.745	4.476	10.150	-5.385	4.765
Zugänge	2.649	-1.521	1.128	1.341	-1.621	-280
Abgänge	-2.200	1.660	-540	-270	261	-9
Währungsänderung	0	-49	-49	0	0	0
Stand 31.12.	11.670	-6.655	5.015	11.221	-6.745	4.476

4.1.6 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in TEUR	2015			2014		
	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at-equity	Buchwerte
Stand 01.01.	64.226	4.271	68.497	17.206	1.089	18.295
Zugänge	15.450	4.232	19.682	47.020	3.182	50.202
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	79.676	8.503	88.179	64.226	4.271	68.497

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet die Beteiligung an der PATRIZIA Wohn-Modul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg.

Das PATRIZIA WohnModul I ermöglicht zum einen den Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen, zum anderen können Wohnungen schon während der Investmentphase veräußert werden. Als Exit-Strategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung.

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

Das PATRIZIA WohnModul I ist in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG nach der Equity-Methode einbezogen. Die zusammengefassten Finanzinformationen des angeführten assoziierten Unternehmens sind nachfolgend angegeben.

Konzernanhang
Erläuterungen zur
Konzernbilanz – Aktiva

in TEUR	2015	2014
Kurzfristige Vermögenswerte	1.889.881	1.247.220
Langfristige Vermögenswerte	9.609	13.730
Kurzfristige Schulden	117.691	74.849
Langfristige Schulden	910.133	506.413
Umsatzerlöse	145.718	77.033
Jahresergebnis	48.438	30.560
Sonstiges Ergebnis	25	0
Gesamtergebnis	48.463	30.560

Der Anteil am Konzerngewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt 4.232 TEUR (Vorjahr: 3.182 TEUR).

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

in TEUR	2015	2014
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	870.847 ¹	679.688
Beteiligungsquote des Konzerns	10,1%	10,1%
Geschäfts- und Firmenwert	0	0
Sonstige Anpassungen	223	-151
Buchwert der Konzernbeteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	88.179	68.497

¹ Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ist um die Minderheitenanteile bereinigt.

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

In der Berichtsperiode hat keine Ausschüttung aus dem WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG stattgefunden.

4.1.7 BETEILIGUNGEN

in TEUR	2015			2014		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	96.555	0	96.555	80.074	0	80.074
Zugänge	210	0	210	16.294	0	16.294
Veränderungen Konsolidierungs-kreis	13	0	13	0	0	0
Abgänge	-16.401	0	-16.401	-183	0	-183
Währungsänderung	1.029	0	1.029	370	0	370
Stand 31.12.	81.406	0	81.406	96.555	0	96.555

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2014: 6,25%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2014: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2014: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5,0% (31. Dezember 2014: 5,0%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2014: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2014: 5,1%)
- | Avimore Topco 10% (31. Dezember 2014: 10%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2014: 10%)

Wesentliche Veränderungen ergaben sich aus dem Abgang der CARL A-Immo GmbH & Co. KG im Rahmen der Veräußerung der Süddeutsche Wohnen Gruppe (SÜDEWO) und der Verringerung der Beteiligung an der CITRUZ Holdings LP.

Der Abschluss des Verkaufs der SÜDEWO an die Vonovia SE (vormals Deutsche Annington SE) erfolgte bereits im Juli 2015.

4.1.8 AUSLEIHUNGEN

in TEUR	2015			2014		
	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschrei-bungen	Buchwerte
Stand 01.01.	5.281	0	5.281	5.814	0	5.814
Zugänge	0	0	0	4.667	0	4.667
Abgänge	-82	0	-82	-5.267	0	-5.267
Währungsänderung	299	0	299	67	0	67
Stand 31.12.	5.498	0	5.498	5.281	0	5.281

Die Ausleihungen stehen im Zusammenhang mit den unter »Beteiligungen« aufgeführten Investments Winnersh, Plymouth und Avimore.

4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 78 TEUR (Vorjahr: 119 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 8.280 TEUR (Vorjahr: 8.014 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

VORRÄTE INKL. HARALD-PORTFOLIO

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	1.057.942	90.908
Immobilien in der Entwicklungsphase	0	107.786
	1.057.942	198.694

VORRÄTE OHNE HARALD-PORTFOLIO

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	224.170	90.908
Immobilien in der Entwicklungsphase	0	107.786
	224.170	198.694

Im Vorjahr waren unter der Position »Immobilien in der Entwicklungsphase« die Projekte Feuerbachstraße und Friedrich-Karl-Terrassen ausgewiesen. Beide Objekte wurden im Berichtszeitraum weitestgehend fertiggestellt und zum größten Teil bereits veräußert.

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

In der laufenden Berichtsperiode wurden, neben den bereits unter »Unternehmenserwerbe« aufgeführten Portfolios Harald und Manchester, die Objekte Sudermann-Allee in München und Linley House in Manchester für insgesamt 51.903 TEUR erworben.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 182.362 TEUR (Vorjahr: 147.307 TEUR) veräußert.

In der Berichtsperiode wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten in Höhe von 175 TEUR (Vorjahr: 423 TEUR) aktiviert.

Gemäß bestehender Kreditverträge wurden zu marktüblichen Konditionen Vorräte in Höhe von 994.531 TEUR (Vorjahr: 98.226 TEUR) verpfändet.

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 58.316 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

4.4 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.850	38.191
Forderungen aus Dienstleistungen	27.249	25.370
Forderungen aus Immobilienverkäufen	30.286	9.812
Um Wertberichtigungen gekürzte Mietforderungen	1.072	415
Sonstige	2.243	2.594
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	70.321	46.583
	131.171	84.774

Die Mietforderungen ergeben sich zum Stichtag wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Nominalforderungen Miete und Mietnebenkosten	6.088	3.182
Wertberichtigungen	-5.016	-2.767
	1.072	415

Diesen Mietforderungen stehen Mietkautionen in Höhe von 1.183 TEUR (Vorjahr: 369 TEUR) gegenüber.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Stand 01.01.	2.798	2.739
Veränderung im Konsolidierungskreis ¹	2.279	0
Zugänge	1.681	497
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-795	-373
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-947	-65
Stand 31.12.¹	5.016	2.798

¹ Von den Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2015 entfallen 2.081 TEUR auf das Harald-Portfolio.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.601	39.471
Anspruch auf Eigentumsübertragung	16.665	0
Auf Notaranderkonto hinterlegte Zahlungen	9.659	0
Sonstiges	10.396	7.112
Stand 31.12.	70.321	46.583

Die Position »Anspruch auf Eigentumsübertragung« betrifft das Objekt Wildrosenweg, München, das zum Bilanzstichtag bereits bezahlt wurde, wohingegen vertragsgemäß der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst auf den 1. Januar 2016 fällt. Unter »Sonstiges« sind im Wesentlichen debitorische Kreditoren, Forderungen aus Miet-Incentives, Abgrenzungspositionen und Darlehensforderungen zusammengefasst.

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

4.5 BANKGUTHABEN UND KASSENBESTAND

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

In der Position sind Zahlungsmittel in Höhe von 8.441 TEUR (Vorjahr: 5.307 TEUR) enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen. Für Tilgungen sind darüber hinaus 94.985 TEUR (Vorjahr: 34.012 TEUR) reserviert.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

5.1 EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt infolge der Ausgabe von Gratisaktien zum Bilanzstichtag 76.323.533 EUR (Vorjahr: 69.385.030 EUR) und ist in 76.323.533 (Vorjahr: 69.385.030) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012).

Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 14.335.750 EUR durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012). Durch die 2013 und 2014 erfolgten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln wurde das Bedingte Kapital 2012 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital im Berichtsjahr auf nunmehr 17.346.257,50 EUR durch Ausgabe von 17.346.257,50 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 bis zum 19. Juni 2017 von der Gesellschaft oder unmittelbar bzw. mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen begeben werden.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 39.394.492 Stückaktien (Vorjahr: 35.813.177), dies entspricht einem Anteil von 51,62% (Vorjahr: 51,62%), an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

5.1.2 KAPITALRÜCKLAGE

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Kapitalrücklage um 6.939 TEUR (Vorjahr: 6.321 TEUR) vermindert.

5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

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

5.1.4 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Mai 2015 im Rahmen des Principal Investments Harald die Mehrheit der Anteile an der Boligutleie Holding III AS sowie die Mehrheit der Anteile an der Hyresfastigheter Holding III Gul AB erworben. Die Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 101.631 TEUR bewertet. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Abschnitt Unternehmenserwerbe.

Zum 31. Dezember 2015 bestand bei der Boligutleie Holding III AS noch ein Minderheitenanteil in Höhe von 7,57% (16.939 TEUR).

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

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 23.703 TEUR zugewiesen, wovon bis zum Stichtag 21.100 TEUR entnommen wurden.

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

5.2 LATENTE STEUERSCHULDEN

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2015 aktivisch	31.12.2015 passivisch	31.12.2014 aktivisch	31.12.2014 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.283	0	3.239
Vorräte	0	47.242	0	1.232
Derivate	644	0	0	0
Steuerliche Verlustvorräte	7.226	0	0	0
Fondsverwalterverträge PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	0	12.056	0	12.691
Sonstige	186	1.309	696	1.800
Konsolidierung	-1.043	1.363	715	2.153
	7.013	63.253	1.411	21.115
Saldierung	0	0	-1.411	-1.411
	7.013	63.253	0	19.704

Im Zuge der Harald-Transaktion sind aktive latente Steuern in Höhe von 4.721 TEUR und passive latente Steuern in Höhe von 45.988 TEUR entstanden beziehungsweise werden übernommene Bewertungsdifferenzen fortgeführt.

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 514 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei vier Gesellschaften (Vorjahr: zwei Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 32.763 TEUR (Vorjahr: 20.939 TEUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden, soweit aufrechenbar, grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 48.540 TEUR (Vorjahr: 41.099 TEUR).

5.3 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Für die nach IAS 19 erstellten Referenzgutachten

wurde zum 31. Dezember 2015 ein Rechnungszinssatz von 2,42% (Vorjahr: 1,78%–3,7%) und ein Rententrend von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G). Zum 31. Dezember 2015 wurde die Pensionsrückstellung mit 687 TEUR (Vorjahr: 630 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 19 TEUR (Vorjahr: 150 TEUR) und somit auch des geringen Werts der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht-erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht-erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

Im aktuellen Geschäftsjahr beträgt der Arbeitgeberzuschuss zur Rentenversicherung 3.397 TEUR (Vorjahr: 3.138 TEUR).

5.4 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

in TEUR zum 31.12.2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gesamt
Bankdarlehen	197.541	0	0	0	0	0	197.541
davon Harald	197.541	0	0	0	0	0	197.541
Hypothekendarlehen	202.150	0	76.400	108.341	0	236.678	623.569
davon Harald	73.000	0	76.400	108.341	0	236.678	494.419
Schuldscheindarlehen	35.000	0	32.000	0	0	0	67.000
Zinsabgrenzung und Kontokorrent	718	0	0	0	0	0	718
davon Harald	252	0	0	0	0	0	252
	435.409	0	108.400	108.341	0	236.678	888.828

Zum 31. Dezember 2015 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 888.828 TEUR, ohne die Berücksichtigung von Harald 196.616 TEUR.

in TEUR zum 31.12.2014	2015	2016	2017	2018	Gesamt
Bankdarlehen	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen	33.595	88.252	0	0	121.847
Schuldscheindarlehen	0	40.000	0	37.000	77.000
Zinsabgrenzung und Kontokorrent	103	0	0	0	103
	33.698	128.252	0	37.000	198.950

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Diesem Risiko wirken die mit dem Harald-Portfolio übernommenen Zinssicherungsgeschäfte entgegen. Die Darlehen valutieren auf Euro und GBP. Bei Bankdarlehen, die der Finanzierung der Eigeninvestments dienen, erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen. Darlehen zur Finanzierung des Harald-Portfolios werden im Zuge des Verkaufs vollständig zurückgeführt.

Demzufolge sind in der vorstehenden Übersicht die am Bilanzstichtag bestehenden Darlehensvaluten ohne Berücksichtigung von Tilgungen aus Abverkäufen entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge zugeordnet.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden vorstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag endet.

Unabhängig von den vorstehend dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen – [□](#) siehe Punkt 1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung.

Für die Hypothekendarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Hypothekendarlehen belaufen sich auf 623.569 TEUR (Vorjahr: 121.847 TEUR), ohne Darlehen aus dem Harald-Portfolio auf 129.150 TEUR. Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

Zum Bilanzstichtag werden im Konzernabschluss Schuldscheindarlehen mit einem Gesamtbetrag von 67.000 TEUR ausgewiesen. Entsprechend den Fälligkeiten sind hiervon 32.000 TEUR (Fälligkeit 30. Juni 2018) als langfristige Schulden und 35.000 TEUR (Fälligkeit 30. Juni 2016) als kurzfristige Schulden ausgewiesen.

5.5 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.262 TEUR (Vorjahr: 5.544 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des unter [□](#) Punkt 9.2 näher beschriebenen Führungskräftebeteiligungsmodells.

5.6 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2015

in TEUR	01.01.2015	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2015
Sonstige Rückstellungen	2.142	6.740	13	2.129	6.740
	2.142				6.740

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2014

in TEUR	01.01.2014	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2014
Sonstige Rückstellungen	1.719	2.142	6	1.713	2.142
	1.719				2.142

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus der Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft, der Schwerbehindertenabgabe sowie für Prozessrisiken und vertragliche Freistellungsverpflichtungen.

5.7 ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow- sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken.

Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Dieses Risiko wird zu einem erheblichen Teil durch gegenläufige Effekte aus im Rahmen der Harald-Transaktion erworbenen Zinsswaps kompensiert.

Übersicht über das Zinsrisiko

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungen aufgenommen. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Zinsswaps resultieren aus den im Rahmen der Harald-Transaktion erworbenen Gesellschaften.

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cashflow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um zehn Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um zehn Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2015 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von 121 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR) auf das Konzernergebnis und 121 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR) auf das Konzerneigenkapital.

Kreditrisiko

Es besteht derzeit keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten Kontrahentenstruktur.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Das Nominalvolumen der Zinsswaps belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 242.000 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –3.677 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die folgende Tabelle zeigt die erwarteten undiskontierten Nettoszahlungszuflüsse/-abflüsse aus Zinsswaps.

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
bis zu 1 Jahr	2.006	0
mehr als 1 bis 2 Jahre	0	0
mehr als 2 bis 5 Jahre	1.504	0
GESAMT	3.510	0

□ Weitere Fälligkeiten zu Finanzverbindlichkeiten sind Punkt 5.4 des Konzernanhangs zu entnehmen.

Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht seine Kapitalstruktur mithilfe eines Verschuldungsgrads, der dem Verhältnis von Nettofinanzschulden zur Summe aus modifiziertem Eigenkapital und Nettofinanzschulden entspricht. Die Nettofinanzschulden umfassen sämtliche Schulden, außer passiver latenter Steuern, abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen. Das modifizierte Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital abzüglich der nicht realisierten Gewinne.

KAPITALSTEUERUNG

in TEUR	2015		2014
	PATRIZIA Konzern	PATRIZIA ohne den Teilkonzern Harald	PATRIZIA Konzern
Verzinsliche Darlehen	821.828	129.616	121.950
Schuldscheindarlehen ¹	67.000	67.000	77.000
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden ²	130.167	93.298	110.332
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen	-179.141	-79.236	145.361
Nettofinanzschulden	839.854	210.678	163.921
Eigenkapital	539.791	507.594	410.048
Bewertungsergebnis Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenz	869	869	-1.030
Summe modifiziertes Eigenkapital	540.660	508.463	409.018
Modifiziertes Eigenkapital und Nettofinanzschulden	1.380.514	719.141	572.939
Verschuldungsgrad	61 %	29 %	29 %

¹ Die Darstellung wurde für 2014 um die Schuldscheindarlehen ergänzt.

² Die Darstellung wurde für 2014 um die langfristigen Verbindlichkeiten ergänzt.

5.8 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.467	4.431
Anzahlungen	8.853	44.139
Sonstige Verbindlichkeiten	77.968	43.936
	95.288	92.506

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

Bei den Anzahlungen handelt es sich um Kaufpreiseingänge aus verkauften Objekten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Verpflichtungen im Zusammenhang mit variablen Gehaltsbestandteilen	23.416	17.294
Verpflichtungen aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen	11.647	5.616
Zinsen für Schuldscheindarlehen	1.737	1.737
Nach dem Bilanzstichtag noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte	6.439	9.899
Verbindlichkeit gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaftern	5.303	0
Rechnungsabgrenzungsposten	3.971	0
Kreditorische Debitoren	2.727	2.528
Verbindlichkeit aus noch zu leistenden Zahlungen im Zusammenhang mit dem unter »Unternehmenserwerb« beschriebenen Squeeze-out	8.203	0
Abschluss- und Prüfungskosten	730	414
Verbindlichkeit aus Erbbaurechtszahlungen	3.344	0
Sonstige	10.451	6.448
	77.968	43.936

5.9 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 1.226 TEUR (Vorjahr: 1.687 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK-02-Bestände, daneben mit 17.240 TEUR (Vorjahr: 6.925 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie mit 4.906 TEUR Steuern auf die Gewinne ausländischer Tochtergesellschaften. Die Körperschaftsteuer der im Inland beschränkt steuerpflichtigen luxemburgischen Tochtergesellschaften beläuft sich auf 933 TEUR (Vorjahr: 626 TEUR).

5.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Kredite und Forderungen	288.785	231.081
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	81.460	96.641

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2015	2014
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	989.203	296.904
Derivative Finanzinstrumente, die zu Handelszwecken gehalten werden	3.677	0

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2015	2014
Kredite und Forderungen	1.213	1.576
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	151.681	39.675
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-17.063	-8.193
Derivative Finanzinstrumente, die zu Handelszwecken gehalten werden	3.151	-34

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft sind, enthalten u.a. Zinserträge bzw. -aufwendungen.

6 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

6.1 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2015	2014
Mieterlöse ¹	42.761	21.187
Verkäufe	188.979	155.189
Dienstleistungen	134.259	106.285
Sonstige ²	18.859	9.154
Gesamtumsatzerlöse	384.858	291.815

¹ In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 3.217 TEUR (Vorjahr: 13.451 TEUR) enthalten.

² In den sonstigen Umsatzerlösen sind die Mietnebenkosten enthalten.

Von den Mieterlösen entfallen 33.963 TEUR und von den sonstigen Umsatzerlösen 12.214 TEUR auf das im Berichtsjahr erworbene Harald-Portfolio.

In den Umsätzen aus Dienstleistungen sind Provisionserlöse, Erlöse aus Asset- und Fondsmanagement sowie Verwalterhonorare enthalten.

□ Weitere Ausführungen sind der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 zu entnehmen.

6.2 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen.

6.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2015	2014
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	5.221	1.763
Erträge aus einem Generalvergleich bei Erbbaurechtsstreitigkeiten im Harald-Portfolio	3.476	0
Übrige sonstige betriebliche Erträge im Harald-Portfolio	1.704	0
Erträge aus Kostenweiterbelastung und Transaktionsvermögen	1.677	690
Erträge aus Sachbezügen	1.333	1.125
Erträge aus der Herabsetzung der pauschalierten Einzelwertberichtigung	292	136
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	97	1.074
Erträge aus Haftungsvergütung	90	548
Sonstige	2.299	1.807
	16.189	7.143

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus besserer Erkenntnis betreffend die nachlaufenden Baukosten aus Privatisierungsobjekten (1.896 TEUR) und aus Tantiemen (988 TEUR).

Im Vorjahr gebildete Verbindlichkeiten für den Erwerb des Manchester-Portfolios sind im Berichtsjahr infolge einer Änderung der Erwerbsstrategie entfallen (1.592 TEUR).

In der Position Sonstige sind im Wesentlichen Erträge aus Ersterabrechnungen (660 TEUR) und aus dem Wegfall der Payroll Tax in Dänemark (303 TEUR) enthalten.

6.4 MATERIALAUFWAND

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

in TEUR	2015		2014
	PATRIZIA Konzern	PATRIZIA davon Teilkonzern Harald	PATRIZIA Konzern
Projektentwicklungskosten	15.651	15.651	29.901
Renovierungskosten	14.236	7.996	11.819
Nebenkosten	18.696	5.357	10.382
Instandhaltungskosten	3.855	743	2.353
	52.438	29.747	54.455

6.5 AUFWAND FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 14.787 TEUR (Vorjahr: 9.990 TEUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen. Dies betrifft bei PATRIZIA insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Geschäftsjahr 2015 stieg der Aufwand für bezogene Leistungen hauptsächlich aufgrund einer erhöhten Ankaufstätigkeit in den Labelfonds.

6.6 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2015	2014
Löhne und Gehälter	83.910	69.003
davon Bewertung von Long-Term-Incentives	4.464	2.497
davon Verkaufsprovisionen	7.012	6.226
Sozialabgaben	9.609	8.236
	93.519	77.239

Dem deutlichen Aktienkursanstieg der PATRIZIA Immobilien AG folgend ergab sich im Berichtsjahr ein zusätzlicher Personalaufwand durch Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Long-Term-Incentives in Höhe von 4.464 TEUR.

6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2015	2014
Betriebsaufwendungen	15.959	12.994
Verwaltungsaufwendungen	17.957	16.039
Vertriebsaufwendungen	12.050	8.982
Übrige Aufwendungen	24.007	12.178
	69.973	50.193

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind transaktionsbezogene Leistungen in Höhe von 5.003 TEUR (Vorjahr: 2.524 TEUR) enthalten.

Auf das Harald-Portfolio entfallen sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 9.989 TEUR.

6.8 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 5.063 TEUR (Vorjahr: 4.430 TEUR).

Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbe-Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie des Erwerbs der PATRIZIA UK Ltd. auf die Fondsverwaltungsverträge und Lizenzen allokierten stillen Reserven enthalten. Die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf jährlich 1.996 TEUR (Vorjahr: 2.510 TEUR).

6.9 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge in Höhe von 151.681 TEUR (Vorjahr: 39.062 TEUR) stammen im Wesentlichen aus den Investments GBW, Seneca und aus der veräußerten Süddeutsche Wohnen Gruppe.

PATRIZIA hat aus dem Verkauf der Süddeutsche Wohnen Gruppe eine erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung in Höhe von 103.466 TEUR sowie 13.417 TEUR als Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 15.000 TEUR vereinnahmt. Im Gegenzug entfielen die regelmäßigen als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen für das 2. Halbjahr 2015 in Höhe von rund 3.600 TEUR sowie die zu erwartende erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung (2014: 5.630 TEUR).

Die Beteiligungserträge wurden für das Geschäftsjahr 2015 wiederum phasengleich vereinnahmt.

Das Co-Investment GBW generierte im Jahr 2015 – wie im Vorjahr – 9.490 TEUR aus als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen, 17.842 TEUR erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung sowie eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital von 3.223 TEUR.

Das Supermarktportfolio Seneca steuerte eine Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital in Höhe von 510 TEUR bei (Vorjahr: 358 TEUR).

6.10 FINANZERGEBNIS

in TEUR	2015	2014
Zinsen auf Bankeinlagen	175	459
Wertänderungen Derivate	5.410	2.819
Übrige Zinsen	1.081	1.135
Finanzerträge	6.666	4.413
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-9.488	-4.459
Aufwand für Zinssicherungen	0	-2.822
Aufwand für Währungssicherung	-1.406	0
Wertänderungen Derivate	-2.260	0
Auflösung sonst. Ergebnisse aus Cashflow Hedging	0	-31
Übrige Finanzaufwendungen	-10.017	-4.600
Finanzaufwendungen	-23.171	-11.912
Finanzergebnis	-16.505	-7.499

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 1.213 TEUR (Vorjahr: 1.576 TEUR), die effektivzinskonform berücksichtigt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an.

Im Geschäftsjahr wurden Währungsdifferenzen in Höhe von -617 TEUR (Vorjahr: 551 TEUR) erfolgswirksam realisiert.

6.11 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2015	2014
Tatsächliche Ertragsteuern	-22.020	-10.218
Latente Steuern	5.587	3.240
	-16.433	-6.978

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus den Fondsverwalterverträgen, den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Zwischenergebniseliminierung.

Steuerliche Überleitungsrechnung

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

in TEUR	2015	2014
IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	150.894	41.998
darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-46.513	-12.946
Gewinnversteuerung auf Basis von Teileinkünfteverfahren	10.090	0
Steuerfreistellung von Gewinnausschüttungen	7.252	0
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	11.435	2.971
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	1.014	642
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-10.765	-3.974
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorräte	5.422	2.987
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	6.350	2.311
Periodenfremde Effekte ¹	-365	785
Sonstige	-353	246
EFFEKTIVER STEUERAUFWAND	-16.433	-6.978

¹ Enthalten sind Sondereffekte aus dem Abschluss der Betriebsprüfung 2007-2010.

6.12 ERGEBNIS JE AKTIE

in EUR	2015	2014
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	110.758.410	35.608.093
Anzahl ausgegebener Aktien	76.323.533	69.385.030
Gewichtete Aktienzahl	76.323.533	76.323.533
ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)	1,45 EUR	0,47 EUR

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienzahl für das Vorjahr (69.385.030) durch die gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2015 (76.323.533) ersetzt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012).

7 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Das **Segment Investments** bündelt vorwiegend die Principal Investments sowie den verbleibenden Eigenbestand. Letzterer umfasst zum Bilanzstichtag ein Portfolio von 471 Wohnungen (31. Dezember 2014: 1.081), die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten bilanziert werden. Der Abverkauf wird fortgesetzt und sollte zum Ende des Jahres 2016 weitestgehend abgeschlossen sein.

Auch die Principal Investments sind Bestandteil dieses Segments. So werden sowohl die Verkaufserlöse wie auch die laufenden Mieteinnahmen der Principal Investments hier dargestellt.

In diesem Segment werden des Weiteren alle Ergebnisbeteiligungen (ohne Vorabgewinne) aus Co-Investments erfasst.

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

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

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte wie die Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und der PATRIZIA UK Limited übergegangen sind, die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente. Zum anderen werden die zahlungswirksam realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hinzugerechnet.

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

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Investments, das ganz überwiegend Deutschland zuzuordnen ist, machen aufgrund der Kapitalintensität dieses Geschäftsbereichs mehr als 90 % des gesamten Vermögens bzw. der gesamten Schulden des Konzerns aus. Aus diesem Grund wird auf die Aufteilung von Vermögen und Verbindlichkeiten auf die einzelnen Segmente verzichtet.

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

2015 (01.01. – 31.12.2015)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	148.320	0	0	0	148.320
Mieterlöse	40.756	0	0	-176	40.580
Erlöse aus Management Services	0	113.652	0	-4.919	108.733
Sonstiges	15.100	4.343	0	-106	19.336
Umsatzerlöse	204.175	117.994	0	-5.201	316.968
Ausland¹					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	40.660	0	0	0	40.660
Mieterlöse	2.179	0	0	0	2.179
Erlöse aus Management Services	0	51.380	0	-354	51.026
Sonstiges	655	226	0	0	880
Umsatzerlöse	43.494	51.606	0	-354	94.746
Corporate					
Umsatzerlöse	0	0	24.000	0	24.000
Konsolidierung					
Umsatzerlöse	0	-24.741	0	-26.115	-50.856
Konzern					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	188.979	0	0	0	188.979
Mieterlöse	42.935	0	1	-176	42.761
Erlöse aus Management Services	0	140.355	22.703	-28.799	134.259
Sonstiges	15.754	4.504	1.295	-2.694	18.858
Umsatzerlöse	247.669	144.859	24.000	-31.670	384.858
Details					
Gesamtleistung					
Deutschland	87.305	120.969	0	-5.201	203.073
Ausland ¹	20.891	55.784	0	-1.306	75.368
Corporate	0	0	25.981	0	25.981
Konsolidierung	-1.029	-24.766	0	-29.208	-55.003
Konzern	107.166	151.987	25.981	-35.716	249.419
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen					
Deutschland	-52.337	-22.325	0	494	-74.168
Ausland ¹	-593	-20.555	0	0	-21.148
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	24.643	0	3.448	28.091
Konzern	-52.930	-18.237	0	3.942	-67.225
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien					
Deutschland	462	0	0	0	462
Konzern	462	0	0	0	462
Personalaufwand					
Deutschland	0	-50.515	0	0	-50.515
Ausland ¹	0	-15.610	0	0	-15.610
Corporate	0	0	-27.797	0	-27.797
Konsolidierung	0	63	0	340	403
Konzern	0	-66.062	-27.797	340	-93.519
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Deutschland	-21.529	-42.139	0	5.418	-58.250
Ausland ¹	-3.368	-7.575	0	1.306	-9.637
Corporate	0	0	-25.379	0	-25.379
Konsolidierung	980	60	0	22.254	23.294
Konzern	-23.917	-49.655	-25.379	28.979	-69.973

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

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen					
Deutschland	18.950	134.403	0	0	153.353
Ausland ¹	2.560	0	0	0	2.560
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	21.510	134.403	0	0	155.913
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen					
Deutschland	-3.149	-2.024	0	0	-5.174
Ausland ¹	-50	-120	0	0	-170
Corporate	0	0	-4.895	0	-4.895
Konsolidierung	50	0	0	3.130	3.180
Konzern	-3.149	-2.144	-4.895	3.130	-7.059
Finanzergebnis					
Deutschland	-16.272	686	0	0	-15.586
Ausland ¹	3	-31	0	0	-28
Corporate	0	0	-891	0	-891
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	-16.269	655	-891	0	-16.505
Währungsergebnis					
Deutschland	-2.061	97	0	0	-1.964
Ausland ¹	-167	120	0	0	-47
Corporate	0	0	1.393	0	1.393
Konsolidierung	0	0	0	0	0
Konzern	-2.227	217	1.393	0	-618
EBT (IFRS)					
Deutschland	11.368	139.151	0	712	151.230
Ausland ¹	19.277	12.012	0	0	31.288
Corporate	0	0	-31.588	0	-31.588
Konsolidierung	0	0	0	-36	-36
Konzern	30.644	151.163	-31.588	676	150.895
Adjustments					
Deutschland	2.408	1.968	0	0	4.376
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	3.350	-1.968	0	0	1.382
Marktbewertungserträge Derivate	5.060	0	0	0	5.060
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-2.171	0	0	0	-2.171
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968	0	0	-1.968
Realisierter Fair Value	5.758	0	0	0	5.758
Ausland¹	0	0	0	0	0
Wesentliche nicht operative Ergebnisbestandteile	0	0	0	0	0
Abschreibung Fondsverträge	0	0	0	0	0
Konzern	2.408	1.968	0	0	4.376
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	13.775	141.119	0	712	155.606
Ausland ¹	19.277	12.012	0	0	31.288
Corporate	0	0	-31.588	0	-31.588
Konsolidierung	0	0	0	-36	-36
Konzern	33.052	153.131	-31.588	676	155.271

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

2014 (01.01. – 31.12.2014)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Deutschland					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	155.189	0	0	0	155.189
Mieterlöse	21.380	0	0	-194	21.185
Erlöse aus Management Services	0	103.184	0	-12.320	90.864
Sonstiges	9.041	434	0	-443	9.032
Umsatzerlöse	185.610	103.618	0	-12.958	276.270
Ausland¹					
Erlöse aus Management Services	0	31.030	0	0	31.030
Sonstiges	0	0	0	0	0
Umsatzerlöse	0	31.030	0	0	31.030
Corporate					
Umsatzerlöse	0	0	19.998	0	19.998
Konsolidierung					
Umsatzerlöse	0	-14.536	0	-20.947	-35.483
Konzern					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	155.189	0	0	0	155.189
Mieterlöse	21.380	0	2	-194	21.187
Erlöse aus Management Services	0	119.691	18.611	-32.017	106.285
Sonstiges	9.041	422	1.386	-1.694	9.154
Umsatzerlöse	185.610	120.113	19.998	-33.905	291.815
Finanzergebnis					
Finanzerträge					
Deutschland	5.044	1.247	0	-641	5.650
Ausland ¹	5.333	154	0	0	5.487
Corporate	0	0	8.779	0	8.779
Konsolidierung	-4.897	-10	0	-10.595	-15.503
Konzern	5.480	1.391	8.779	-11.237	4.413
Finanzaufwendungen					
Deutschland	-19.502	-1.882	0	641	-20.743
Ausland ¹	-817	-165	0	0	-982
Corporate	0	0	-5.689	0	-5.689
Konsolidierung	4.897	10	0	10.595	15.502
Konzern	-15.422	-2.038	-5.689	11.236	-11.912
EBT (IFRS)					
Deutschland	9.958	44.404	0	680	55.042
Ausland ¹	4.142	3.108	0	-2	7.248
Corporate	0	0	-19.878	0	-19.878
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
Konzern	14.100	47.512	-19.878	264	41.998

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Adjustments					
Deutschland	5.728	1.968	0	0	7.696
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	2.838	-1.968	0	0	870
Marktbewertungserträge Derivate	2.819	0	0	0	2.819
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-31	0	0	0	-31
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	51	0	0	0	51
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.968	0	0	-1.968
Realisierter Fair Value	8.566	0	0	0	8.566
Ausland¹	0	517	0	0	517
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	0	-517	0	0	-517
Abschreibung Fondsverträge	0	-517	0	0	-517
Konzern	5.728	2.485	0	0	8.213
Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)					
Deutschland	15.686	46.372	0	680	62.737
Ausland ¹	4.142	3.625	0	-3	7.764
Corporate	0	0	-19.878	0	-19.878
Konsolidierung	0	0	0	-414	-414
Konzern	19.828	49.997	-19.878	263	50.210

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics

8 ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien der PATRIZIA Immobilien AG sowie Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr keine Bardividende ausgeschüttet.

9 SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

9.1 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER NACH BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSES

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in der Vergangenheit im Zusammenhang mit Erwerben übernommen wurden. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2015 wurden insgesamt 57,9 TEUR (Vorjahr: 68,4 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

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

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

9.2 FÜHRUNGSKRÄFTEBETEILIGUNGSMODELL

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

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsprogramms der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und Mitgliedern der First Line (kurz FL) grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die First Line besteht aus den Direct Reports des Vorstands und den Managing Directors Deutschland.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere das Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge, Software und Sachanlagen, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie der PATRIZIA UK Ltd. übergegangen sind und unter Berücksichtigung realisierter Fair-Value-Steigerungen. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als Operatives Ergebnis veröffentlicht. Des Weiteren sind Zielkriterien die Eigenkapitalverzinsung des Konzerns sowie die Entwicklung des Aktienkurses in Relation zu Vergleichsindizes.

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

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

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von zwei Dritteln des oben erläuterten Konzernergebnisses nach Plan verlieren die Vorstände und die Mitglieder der First Line den gesamten variablen Vergütungsanteil.

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

Innerhalb dieser Sperrfrist ist die Cash-Zusage an Zuteilungsbedingungen gebunden. Diese regeln die Konsequenzen auf die Zuteilung des Long Term Incentives an den jeweiligen Vorstand oder das Mitglied der FL bei Ausscheiden aus dem Konzern.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long Term Incentive in Höhe von 2.280 TEUR (Vorjahr: 1.608 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer Zielerreichung von 140% (Vorjahr: 130%). Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses der Fall

sein wird. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs 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 zweiten bzw. dritten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2015 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 25,393 EUR. Für 2015 ermitteln sich somit 88.277 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 6.975 TEUR (Vorjahr: 4.432 TEUR) an. Diese setzen sich aus Kurseffekten in Höhe von 4.464 TEUR, Zuführung zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.678 TEUR und Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode –167 TEUR zusammen.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

KOMPONENTEN MIT LANGFRISTIGER ANREIZWIRKUNG

	Anzahl der Performing Shares 2015	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2015 in TEUR	Anzahl der Performing Shares 2014	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2014 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2015 ¹	88.277	2.242	0	0	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2014	120.711	3.065	122.485	1.608	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2013	205.500	5.218	199.282	2.615	0
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2012	57.248	1.454	200.551	2.632	1.881
Tranche Performing Share Units im Geschäftsjahr 2011	0	0	91.094	1.196	1.196
Summe	471.736	11.979	613.412	8.051	3.077

¹ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 140% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2015.

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

PERFORMING SHARE UNITS

	01.01. – 31.12.2015	01.01. – 31.12.2014
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	613.412	661.884
Gewährt in der Berichtsperiode	105.467	145.805
Korrektur aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode	–12.746	–9.092
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	–234.397	–185.185
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	471.736	613.412

9.3 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

PATRIZIA unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und von Vorstandsmitgliedern nahestehender Personen an PATRIZIA

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,62% an der Gesellschaft.

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

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,15% an der PATRIZIA Immobilien AG.

Aktienbesitz von Mitgliedern der PATRIZIA First Line, Beteiligung von Mitarbeitern

Die Mitglieder der First Line halten insgesamt 0,04% an der PATRIZIA Immobilien AG.

Die nicht-kontrollierenden Gesellschafter, an die Auszahlungen im Berichtsjahr erfolgten, befinden sich auch in einem Beschäftigungsverhältnis mit der PATRIZIA.

Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA

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

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen von Verwaltungstätigkeiten und Projektmanagement erbracht. Hierfür sind für 2015 Beträge von insgesamt 283 TEUR in Rechnung gestellt worden. Weitere Dienstleistungen im Rahmen des Property-Managements wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht erbracht. Sämtliche erbrachte Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

Herr Arwed Fischer wird im Rahmen eines Anstellungsverhältnisses als Berater des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG tätig. Seine Tätigkeit umfasst sämtliche Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Position und Funktion des Vorstands stehen. Er erklärt sich darüber hinaus bereit, auch solche Aufgaben zu erfüllen, die sich innerhalb der PATRIZIA Unternehmensgruppe ergeben. Für die gesamte Tätigkeit erhält er eine monatliche laufende Vergütung in Höhe von 32,5 TEUR. Darüber hinaus werden ergebnis- und leistungsabhängige Vergütungen und ein Zuschuss zur Altersvorsorge gewährt sowie ein Dienstwagen gestellt.

Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 127 TEUR (Vorjahr: 117 TEUR) abgeschlossen.

Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

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

Asset-Management-Vertrag mit der PATRIZIA Projekt 150 GmbH

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Asset-Management-Dienstleistungen für die PATRIZIA Projekt 150 GmbH, an der die AHO Beteiligungs-GmbH beteiligt ist, erbracht. Alfred Hoschek ist Gesellschafter der AHO Beteiligungs-GmbH und zugleich Aufsichtsratsmitglied der PATRIZIA Immobilien AG. Für diese Dienstleistungen sind im Berichtsjahr Beträge von insgesamt 288 TEUR (Vorjahr: 342 TEUR) in Rechnung gestellt worden. Sämtliche erbrachte Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND**Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

Dem Vorstand gehören an:

- | Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer
- | Karim Bohn, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer seit 13.11.2015
- | Klaus Schmitt, Ass. jur., Chief Operating Officer
- | Arwed Fischer, Diplom-Kaufmann, ausgeschieden am 13.11.2015

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2015 eine Gesamtvergütung in Höhe von 3.528 TEUR (Vorjahr: 2.925 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 3.996 TEUR (Vorjahr: 2.714 TEUR) ausgezahlt. Diese entfällt mit 1.263 TEUR auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit 1.150 TEUR auf Short Term Incentives und mit 1.583 TEUR auf Long Term Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

▢ Zu detaillierten Angaben zur Vorstandsvergütung verweisen wir hier auf den Vergütungsbericht im Lagebericht unter Punkt 3.2.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- | Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater und Rechtsanwalt, Augsburg
- | Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg (seit 4. Juni 2015)
- | Gerhard Steck, Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal (seit 1. Juli 2015)
- | Harald Boberg, (bis 25. Juni 2015) Repräsentant Bankhaus Lampe KG (Düsseldorf), Hamburg
- | Manfred J. Gottschaller, (bis 4. Juni 2015) Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2015 eine fixe Vergütung in Höhe von 102 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR).

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

9.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

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

in TEUR	
2016	6.942
2017–2020	13.061
2021 und später	346
	20.349

PATRIZIA hat genutzte Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über das Bürogebäude in Augsburg hat noch eine Restlaufzeit von sechs Jahren und führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von 1.524 TEUR zuzüglich Nebenkosten. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und neun Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2016 auf 2.890 TEUR, für 2017 auf 2.282 TEUR und für 2018 auf 1.378 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung sowie Firmenfahrzeuge.

9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2015 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 731 Mitarbeiter (Vorjahr: 677) beschäftigt. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 40 Auszubildende (Vorjahr: 40).

9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der für das Geschäftsjahr 2015 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 455 TEUR (Vorjahr: 313 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für sonstige Prüfungsleistungen 38 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR) und 22 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

9.8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Verkauf des Harald-Portfolios

Der Verkauf des Harald-Portfolios an die Deutsche Wohnen AG wurde im November 2015 zu einem Verkaufspreis von 1,1 Mrd. Euro notariell beurkundet und soll im ersten Halbjahr 2016 abgeschlossen werden. Aufgrund der komplexen gesellschaftsrechtlichen Struktur des Portfolios wurde die Transaktion teils als Asset Deal und teils als Share Deal konzipiert.

Mit der Veräußerung geht eine wesentliche Verringerung der Nettoverschuldung der PATRIZIA einher. Gleichzeitig gehen alle in diesem Zusammenhang bestehenden derivativen Finanzinstrumente über.

Verkauf Plot 5 Manchester

Die PATRIZIA hat über ihre britische Tochtergesellschaft PATRIZIA UK Ltd. gemeinsam mit einem der größten britischen Pensionsfonds den Bau eines Bürogebäudes in Manchester vereinbart. Im Rahmen dieses Projektes wurde in einem ersten Schritt im Januar 2016 ein unbebautes Entwicklungsgrundstück (Plot 5) von der Southside Regeneration Ltd. an den Immobilienentwicklungsfonds GMPVF für einen Kaufpreis von 8,5 Mio. GBP veräußert. Der GMPVF investiert in die Entwicklung der nordwestlichen Regionen Englands und gehört zum Greater Manchester Pension Fund, dem größten kommunalen Pensionsfonds in England. Die PATRIZIA hält einen Minderheitenanteil von 0,05% an diesem Entwicklungsprojekt.

9.9 DEUTSCHER CORPORATE-GOVERNANCE-KODEX

Im Dezember 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (www.patrizia.ag) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

10 ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

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

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 7. März 2016 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

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

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

Augsburg, den 7. März 2016



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernanhang
 Sonstige Erläuterungen
 Erklärung des Vorstands
 Anlage zum Konzernanhang

Anlage zum Konzernanhang

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH ¹	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH ¹	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ¹	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ¹	Augsburg	100	170.895.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH ¹	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH ¹	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 240 GmbH ¹	Augsburg	100	15.582,49	0,00
PATRIZIA Projekt 250 GmbH ¹	Augsburg	100	14.837,33	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	83.410,91	-17.188,48
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	100	4.260,72	-2.448,77
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware, USA	100	-22.134,66 ²	-3.944,15 ²
PATRIZIA Denmark A/S	Kopenhagen	100	5.996.317,45	3.566.442,43
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	100	21.867,96	-3.232,94
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	24.064,18	1.289,69
Carl HR Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	32.014,80	2.104,37
Carl B-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	31.790,63	2.104,37
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	32.014,81	2.104,38
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	32.012,79	2.104,37
Carl C-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	30.907,81	2.104,37
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	351.036,83	17.537,46
Pearl AcquiCo Zwei GmbH und Co. KG	München	100	56.925.461,79	3.211.219,23
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	4.719.918,25	1.177.269,99
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	9.905,50	-31,50
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	832.967,17	2.910.521,21
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH ¹	Augsburg	100	50.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	65.181,62	-377.855,71
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	4.616.688,36	2.247.600,19
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	4.425.874,21	0,00
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	-865.491,19	391.358,60
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,1	877.389.807,06 ³	18.539.724,34 ³
PATRIZIA Harald GmbH	Augsburg	100	127.641.968,33	-6.004.891,35
PATRIZIA Activos Inmobiliarios España S.L.U.	Madrid	100	-482.146,51	-485.152,51
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	100	-455.830,88	-455.831,88

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

² Beträge aus 2014.

³ Vorläufiger Abschluss.

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	-594.898,17	24.100,95
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	49.370,22	-1.221,21
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	9.287.982,89	365.687,76
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	178.249.205,50	-2.542.588,78
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.119.255,41	1.695.386,82
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	86.262.281,41	-4.129,09
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	75.940,31	-398,67
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.285.983,62	2.424,44
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	5.529.329,58	4.121,81
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	15.611.013,80	775.825,78
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	28.948.821,51	18.094.065,74
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.333.221,37	53.919,72
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	481.031,88	-127.328,63
F40 GmbH	Augsburg	94,9	-19.980.997,43	-14.444.201,52
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-16.183,19	-3.054,01
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-730.117,91	-3.336,04
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-2.845.177,30	-262.620,93
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	16.665.602,61	6.603.881,56
PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH ¹	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	100	40.680,64	-2.097,96
PATRIZIA Facility Management GmbH ²	Augsburg	100	25.000,000	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH ³	Frankfurt	30	29.267,90	1.152,02
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG ³	Frankfurt	28,3	9.786.645,30	-199.655,15
PATRIZIA Fund Management A/S	Kopenhagen	100	357.739,74	133.497,57
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	78,26	5.944.914,78	1.092.209,73
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	75	493.597,22	103.454.726,00
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	-1.480,04	18.141,02
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.722.189,08	387.741,29
PATRIZIA Capital Partners Ltd.	Swindon	100	-1.359.926,06	367.856,89
PATRIZIA Asset Management Ltd.	Edinburgh	100	-33.561,89	-35.793,49
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	428.931,62	84.366,64
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	118.425.168,32	-228.352,01
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	97,83	16.723,42	-66.891,65
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. (vormals: First Street TopCo 2 S.à r.l.)	Luxemburg	97,83	315.929.050,66	-7.726,96
PATRIZIA Harald Verwaltungs S.à r.l. (vormals: First Street A S.à r.l.)	Luxemburg	97,83	3.978,03	-7.392,06
PATRIZIA Harald Fund Investment 1 S.à r.l. (vormals: First Street B S.à r.l.)	Luxemburg	97,83	314.404.242,79	-1.507.559,82
Boligutleie Holding III AS	Oslo	92,43	106.318.082,89	-6.697.109,34
Hyresfastigheter Holding III Gul AB	Stockholm	100,00	60.569.642,11	-1.831.418,02
Hyresbostäder i Sverige III Gul AB	Stockholm	94,93	273.540.668,56	92.983.938,11
Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH	Berlin	94,90	45.112.285,28	9.266,44
Scan Deutsche Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	Berlin	94,90	3.107.604,62	-27.055,60

¹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.

² Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

³ Vorläufiger Abschluss.



Konzernanhang
Anlage zum Konzernanhang

FORTSETZUNG

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäfts- jahres in EUR
Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH	Berlin	94,93	30.325.978,02	4.584.242,33
Hysesbostäder i Bayern Gul AB	Stockholm	94,93	19.431.857,49	376.318,40
Hysesbostäder i West Deutschland AB	Stockholm	94,93	20.063.119,39	295.582,98
Hysesbostäder i Rheinmain Gul AB	Stockholm	94,93	22.257.486,17	617.996,48
Hysesbostäder i Zeven Gul AB	Stockholm	94,93	872.148,05	-340.799,86
Draaipunt Holding B.V.	Baarn	94,68	8.028.048,32	1.700.083,98
Promontoria Holding V B.V.	Baarn	94,68	8.881.985,00	2.203.734,26
Promontoria Holding X B.V.	Baarn	94,68	7.281.758,78	1.271.244,47
Hysesbostäder i Södra Tyskland i Gul AB	Stockholm	80,69	13.280.606,23	-436.033,22
Hysesbostäder i Köln Senior Residential AB	Stockholm	80,69	96.449,95	2.406,97
Hysesbostäder i Södra Tyskland				
Celle & Bielefeld Verwaltung GmbH	Köln	76,49	-23.980,62	-1.866,37
Hysesbostäder i Södra Tyskland Verwaltungs GmbH	Köln	76,49	-700.351,60	-13.427,00
Hysesbostäder i Södra Tyskland				
Celle und Bielefeld GmbH & Co. KG	Berlin	80,48	5.561.962,76	510.096,66
Hysesbostäder i Södra Tyskland GmbH & Co. KG	Berlin	80,48	-13.037.859,33	1.716.214,79
Hysesbostäder i Puchheim Gul AB	Stockholm	94,93	9.465.988,79	630.557,41
Hysesbostäder i Norra Tyskland i Gul AB	Stockholm	94,93	11.368.567,54	-243.717,42
Hysesbostäder Norra Tyskland Verwaltung GmbH	Augsburg	94,93	-295.748,31	-23.726,53
Hysesbostäder Norra Tyskland GmbH & Co. KG	Augsburg	94,93	13.984.940,15	1.257.525,48
Hysesbostäder i Tyskland i Gul AB	Stockholm	94,93	27.662.309,01	2.277.986,78
Markarydsbostäder Syd AB	Stockholm	90,09	93.407,14	-65.751,91
Alpina Grundbesitz GmbH Puchheim 1	Berlin	94,66	3.432.063,32	474.427,81
Hysesbostäder i Bad Kissingen Gul AB (dormand)	Stockholm	94,93	10.427,14	-53,01
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	100	7.903.755,73	-108.744,27
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	100	3.518.928,33	-21.071,67
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	100	-38.688,45	-51.188,45
Trocoll House 1 S.à r.l.	Luxemburg	100	2.001.829,26	49,65
PATRIZIA First Street LP	Swindon	97,83	44.870.940,61	1.997.872,01
PATRIZIA First Street GP Ltd.	Swindon	97,83	140,57	0,00
First Street PropCo. Ltd.	Swindon	97,83	5.305.526,18	-233.294,46
Southside Real Estate Ltd.	Swindon	97,83	-16.216.646,06	17.569.716,81
Southside Regeneration Ltd.	Swindon	97,83	5.836.818,30	10.345.924,28
First Street Management Comp. Ltd.	Swindon	97,83	1,36	0,00

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

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

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

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



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Klaus Schmitt
COO

Konzernanhang
Versicherung der gesetzlichen Vertreter
der PATRIZIA Immobilien AG
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – sowie den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 7. März 2016

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Löffler
Wirtschaftsprüfer

Stadter
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

- 162 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 164 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 165 Der Aufsichtsrat
- 166 Der Vorstand
- Umschlag Finanzkalender und Kontakte

Weitere Informationen

Assetklassen

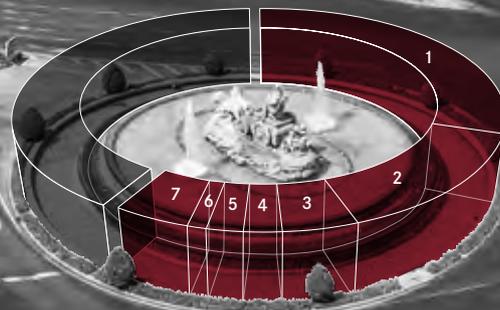
(nach Sektoren)

42

Prozent
Wohnen

58

Prozent
Gewerbe



- 1 Büro 32%
- 2 Einzelhandel 14%
- 3 Light Industrial 4%
- 4 Hotel 2%
- 5 Pflege 2%
- 6 Logistik 1%
- 7 Sonstige 3%

Bilanz

FÜNFJAHRESÜBERSICHT FÜR DEN KONZERN

AKTIVA					
in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
A. Langfristiges Vermögen					
Geschäfts- und Firmenwert	610	610	610	610	610
Fondsverwalterverträge	37.417	39.407	41.904	43.259	45.227
Software	9.225	10.795	8.698	7.553	5.280
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20.802	78.507	229.717	374.104	532.321
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.015	4.476	4.765	3.479	2.762
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	88.179	68.497	18.295	15.810	6.809
Beteiligungen	81.406	96.555	80.074	18.407	3.134
Ausleihungen	5.498	5.281	5.814	0	0
Langfristige Steueransprüche	78	119	159	201	846
Latente Steuern	7.013	0	0	0	0
Summe langfristiges Vermögen	255.243	304.247	390.036	463.423	597.007
B. Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	1.057.942	198.694	309.203	345.920	407.529
Wertpapiere	54	86	96	60	1.634
Kurzfristige Steueransprüche	8.280	8.014	5.582	5.380	4.279
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	131.171	84.774	82.262	98.635	60.007
Bankguthaben und Kassenbestand	179.141	145.361	105.536	38.135	31.828
Summe kurzfristiges Vermögen	1.376.588	436.929	502.679	488.130	505.277
BILANZSUMME	1.631.831	741.176	892.715	951.553	1.102.284

PASSIVA

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	76.324	69.385	63.077	57.343	52.130
Kapitalrücklage	191.637	198.576	204.897	210.644	215.862
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	18.190	809	1.398	1.556	1.563
Bewertungsergebnis Cashflow Hedges	0	0	-31	-469	-1.331
Währungsumrechnungsdifferenz	-869	1.030	500	0	0
Konzernbilanzgewinn	254.004	139.743	104.135	66.808	41.346
Summe Eigenkapital	539.791	410.048	374.481	336.387	310.075
B. Schulden					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	63.253	19.704	22.933	23.242	26.314
Langfristige Finanzderivate	0	0	0	16.363	33.470
Pensionsverpflichtungen	687	630	534	388	371
Langfristige Bankdarlehen	0	0	0	302.004	417.685
Schuldscheindarlehen	32.000	77.000	77.000	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten	9.262	5.544	3.849	3.417	2.410
Summe langfristiger Schulden	105.202	102.878	104.316	345.414	480.250
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	821.828	121.950	321.634	219.050	275.667
Schuldscheindarlehen	35.000	0	0	0	0
Kurzfristige Finanzderivate	3.677	0	2.819	6.069	233
Sonstige Rückstellungen	6.740	2.142	1.719	1.479	1.092
Kurzfristige Verbindlichkeiten	95.288	92.506	75.759	28.750	22.644
Steuerschulden	24.305	11.652	11.987	14.404	12.323
Summe kurzfristiger Schulden	986.838	228.250	413.918	269.752	311.959
BILANZSUMME	1.631.831	741.176	892.715	951.553	1.102.284

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜNFJAHRESÜBERSICHT FÜR DEN KONZERN

in TEUR	2015	2014	2013	2012	2011
Umsatzerlöse	384.858	291.815	217.398	229.238	269.007
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.075	17.019	19.133	16.916	6.205
Bestandsveränderungen	-166.980	-110.509	-36.717	-61.609	-102.910
Sonstige betriebliche Erträge	16.189	7.143	8.064	11.566	8.225
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5.277	0	0	0	0
Gesamtleistung	249.419	205.468	207.878	196.111	180.527
Materialaufwand	-52.438	-54.455	-58.314	-54.020	-45.743
Aufwand für bezogene Leistungen	-14.787	-9.990	-14.120	-7.338	-7.872
Personalaufwand	-93.519	-77.239	-65.733	-47.561	-35.672
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	462	51	17	18	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.973	-50.193	-44.872	-37.930	-33.118
Erträge aus Beteiligungen	151.681	39.062	32.122	6.557	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	4.232	3.182	658	455	5
EBITDA	175.077	55.886	57.636	56.292	58.130
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-7.059	-6.940	-6.107	-4.541	-3.494
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)	168.018	48.946	51.529	51.751	54.636
Finanzerträge	6.666	4.413	20.520	11.727	8.988
Finanzaufwendungen	-23.171	-11.912	-32.424	-34.857	-43.718
Währungsergebnis	-618	551	-26	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	150.895	41.998	39.599	28.621	19.906
Ertragsteuern	-16.433	-6.978	-2.431	-3.166	-6.413
Konzernjahresüberschuss	134.462	35.020	37.168	25.455	13.493
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	1,45	0,47	0,54	0,40	0,24

Der Aufsichtsrat

STAND 31. DEZEMBER 2015

DR. THEODOR SEITZ

Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und Vorsitzender seit 2003
Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

HARALD BOBERG (BIS 25. JUNI 2015)

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats 2003–2015
Repräsentant Bankhaus Lampe KG (Düsseldorf), Hamburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

MANFRED J. GOTTSCHALLER (BIS 4. JUNI 2015)

Mitglied des Aufsichtsrats 2003–2015
Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

ALFRED HOSCHEK (SEIT 4. JUNI 2015)

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2015
Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

GERHARD STECK (SEIT 1. JULI 2015)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2015
Vorstand der VPV i. R., Weissach im Tal

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

I Keine Mandate

Der Vorstand

STAND: 31. DEZEMBER 2015

WOLFGANG EGGER

Chief Executive Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2016

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Corporate Communications, Corporate Development, Corporate Social Responsibility, Institutional Clients, Marketing, Research

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

| Keine Mandate

KARIM BOHN (SEIT 13. NOVEMBER 2015)

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. November 2015

Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2018

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Board and Committees, Controlling & Accounting, Corporate Finance, Investor Relations, IT, Procurement & Services, Risk Management

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

| Mitglied des Aufsichtsrates der GBW-Gruppe

ARWED FISCHER (BIS 13. NOVEMBER 2015)

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Board and Committees, Controlling & Accounting, Corporate Finance, Investor Relations, IT, Procurement & Services, Risk Management

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

| Keine Mandate

KLAUS SCHMITT

Chief Operating Officer

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2020

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Human Resources, Legal, Management of Operating Business Fields, Regulations & Taxes, Strategy and M&A

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

| Keine Mandate

Finanzkalender und Kontakte

FINANZKALENDER 2016

17. März 2016	Bericht zum Geschäftsjahr 2015 mit Pressekonferenz, Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. Mai 2016	Zwischenbericht über das erste Quartal 2016 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
16. Juni 2016	Hauptversammlung, Augsburg
9. August 2016	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2016 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
8. November 2016	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2016 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Investor Relations

Michael Tegeger	Verena Schopp de Alvarenga
T +49 821 50910-401	T +49 821 50910-351
F +49 821 50910-399	F +49 821 50910-399
investor.relations@patrizia.ag	investor.relations@patrizia.ag

Presse

Andreas Menke
T +49 821 50910-655
F +49 821 50910-695
presse@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 17. März 2016 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.

In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

- 🔗 www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/geschaeftsberichte
- 🔗 www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/annual-reports

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

Fuggerstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

immobilien@patrizia.ag

www.patrizia.ag

PATRIZIA Immobilien AG – Geschäftsbericht 2015