



# LEADING IN PAN-EUROPEAN REAL ESTATE

Geschäftsbericht 2018

# Finanzkennzahlen im Überblick

## Umsatzerlöse und Ertragslage

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	350.628	249.574	40,5%
Gesamtleistung	343.740	227.651	51,0%
EBITDA	120.781	95.788	26,1%
EBIT	78.546	87.107	-9,8%
EBT	76.306	80.128	-4,8%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	141.373	82.185	72,0%
Konzernjahresüberschuss	58.116	58.898	-1,3%
Dividende pro Aktie (EUR)	0,27	0,25	8,0%

## Vermögens- und Kapitalstruktur

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.002.262	275.900	263,3%
Kurzfristiges Vermögen	776.184	976.494	-20,5%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.143.106	754.701	51,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	64,3%	60,3%	4,0 PP
Langfristige Schulden	448.947	325.671	37,9%
Kurzfristige Schulden	175.711	170.331	3,2%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>42,0%</b>

## Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2018	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2018 <sup>2</sup>	91.059.631 Stück
Höchstkurs 2018 <sup>3</sup>	21,10 EUR
Tiefstkurs 2018 <sup>3</sup>	14,85 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2018 <sup>3</sup>	16,65 EUR
Kursentwicklung 2018 <sup>3</sup>	-13,9%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2018	1,5 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2018 <sup>4</sup>	111.500 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap, DIMAX

<sup>1</sup> Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 22 verwiesen

<sup>2</sup> Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund von eigenen Aktien

<sup>3</sup> Xetra-Schlusskurse

<sup>4</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Highlights des Jahres

## Top 10

Durch das verbreiterte Netzwerk gehört PATRIZIA mittlerweile zu den Top 10 der Immobilien-Investment Manager in Europa

Q1/18

## Rockspring

Am 23. März 2018 schließt PATRIZIA die Übernahme des in London ansässigen Experten für Immobilien-Investments erfolgreich ab, die Konsolidierung erfolgt zum 30. März 2018

## Gallileo

Im Auftrag eines institutionellen Kunden aus Südkorea verkauft PATRIZIA erfolgreich den Gallileo-Büroturm, der zu den prägenden Gebäuden der Frankfurter Skyline zählt

Q2/18

## 0,25 EUR

Erstmals seit 2007 schüttet PATRIZIA ihren Aktionären eine Dividende aus: 0,25 EUR pro Aktie, wahlweise in bar oder in Form von Aktien

4 → 1

PATRIZIA schließt die Integration von Rockspring, TRIUVA und Sparinvest erfolgreich ab – aus vier Unternehmen wird ONE PATRIZIA

Q3/18

## 10

Mit dem Fonds Berlin Landsberger Allee platziert die PATRIZIA GrundInvest ihren nunmehr 10. Fonds für private und (semi-)professionelle Investoren

## >140 Mio. EUR

Nach drei starken Quartalen 2018 erhöht PATRIZIA die Prognose für das operative Ergebnis 2018 auf leicht über 140,0 Mio. EUR

## EVANA

Mit der strategischen Beteiligung am Start-up EVANA vollzieht PATRIZIA einen großen Schritt im Bereich der künstlichen Intelligenz

Q4/18

## 11%

Der PanEuropean Fonds erzielte in den letzten drei Jahren eine Jahresrendite von 11% und erhielt für seine starke Performance den MSCI Award

## 3 Mrd. EUR

Mit dem Ankauf des bekannten Frankfurter Eurotowers wurden mittlerweile 3 Mrd. EUR für asiatische Investoren investiert

ADDED VALUE

## Marktkennntnis als Schlüssel zum Erfolg

Mit unserer starken Präsenz in Europa haben wir den Finger stets am Puls der Immobilienmärkte. Dank unserer Büros und Hubs auf vier Kontinenten kennen wir zudem die Anforderungen unserer Kunden ganz genau. Ihnen bieten wir eine Vielfalt an Assetklassen und Investmentprodukten, die europaweit ihresgleichen sucht.

# 19

Büros in 18 Ländern

# 5

Client Relationship Hubs  
in Asien, Nordamerika  
und Australien

# > 35

Jahre Erfahrung





# INHALTS- VERZEICHNIS

## UNSER UNTERNEHMEN 04

---

- 04 Vorwort des Vorstands
- 08 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Die PATRIZIA Aktie

## KONZERNLAGEBERICHT 18

---

- 18 Grundlagen des Konzerns
- 33 Wirtschaftsbericht
- 56 Weitere Angaben
- 63 Entwicklung der Risiken und Chancen
- 71 Prognosebericht

## KONZERNABSCHLUSS 76

---

- 76 Bilanz
- 78 Gewinn- und Verlustrechnung
- 79 Gesamtergebnisrechnung
- 80 Kapitalflussrechnung
- 82 Eigenkapitalveränderungsrechnung

## KONZERNANHANG 86

---

- 86 IFRS-Konzernanhang
- 165 Anlage zum Konzernanhang
- 172 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 173 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## WEITERE INFORMATIONEN 184

---

- 184 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 186 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 187 Der Aufsichtsrat
- 188 Der Vorstand
- 189 Finanzkalender und Kontakte

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

wir freuen uns, Ihnen über ein weiteres ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr der PATRIZIA berichten zu können.

**PATRIZIA hat ihre Position als globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments weiter ausgebaut** und Ankäufe von attraktiven Immobilien und Immobilienportfolios in ganz Europa für unseren globalen Kundenstamm initiiert und durchgeführt. Unsere Kunden – zu denen deutsche private, (semi-)professionelle und institutionelle Anleger genauso wie globale institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Versicherungen und Staatsfonds zählen – profitieren weiterhin von der langjährigen Erfahrung des Konzerns im Immobilienbereich, unserem europaweiten Netzwerk und unseren engagierten und erfahrenen Mitarbeitern.

Unser kundenorientiertes und unabhängiges Geschäftsmodell, unsere Unternehmenskultur und unser täglicher Anspruch hinsichtlich „Building Communities & Sustainable Futures“ tragen dazu bei, hervorragende Ergebnisse für unsere Kunden zu erzielen. Dies hat dazu geführt, dass wir wiederholt nachhaltige, stabile und wachsende Cashflows aus langfristigen Investitionen in Immobilien erwirtschaftet haben.

**Die erfolgreiche Integration der in den Jahren 2017 und 2018 erworbenen Unternehmen hat das Geschäftsmodell der PATRIZIA erheblich gestärkt.** Die Übernahmen haben unser Strukturierungsmöglichkeiten und unsere geografische Reichweite erheblich gestärkt und unser Produktangebot sowohl nach Anlageklassen als auch nach Risikoarten deutlich vergrößert. Dadurch profitieren unsere Kunden nun von einer Plattform mit Immobiliensektor-Spezialisten mit relevanter Größe.

PATRIZIA Multi Managers (früher: Sparinvest Property Investors) bietet unseren Kunden Zugang zu internationalen Dachfonds, die weltweit in erstklassige Immobilienstrukturen investieren. TRIUVA trägt zu unserem Ergebnis seit dem 1. Januar 2018 bei und hat unsere lokale Marktpräsenz in Europa erhöht, unsere Expertise im Bereich Gewerbeimmobilien weiter gestärkt und gleichzeitig die Türe zum Infrastruktursektor geöffnet. Rockspring trägt seit dem 30. März 2018 zu unserem Ergebnis bei und hat den Zugang zu internationalen Kunden sowie die Vielfalt der Produktpalette deutlich erweitert.

Ein Höhepunkt des Jahres 2018 war der Abschluss des erfolgreichen Integrationsprozesses. Seit September 2018 arbeiten alle Mitarbeiter des Konzerns unter der gemeinsamen Marke PATRIZIA. Dies war ein umfangreiches Unterfangen, wenn man sich die einzelnen Projekte vor Augen führt, die für die Konsolidierung von vier Unternehmen zu ONE PATRIZIA erforderlich waren. Dazu zählten unter anderem Bürorumzüge an mehr als 25 Standorten in 11 Städten, die Schaffung neuer Abteilungsstrukturen mit einem neuen Führungsteam sowie die Zusammenführung von vier IT-Systemen zu einer erstklassigen IT-Plattform, die uns die Möglichkeit gibt, zum Technologieführer unserer Branche zu werden.

Vor allem aber bestätigte die Integration, dass eines unserer wichtigsten M&A-Ziele erreicht wurde: **Wer sich der PATRIZIA Plattform anschließt, denkt in Bezug auf unsere Kultur und den Zweck unserer täglichen Arbeit gleich – langfristigen Wert für unsere Kunden zu schaffen.**

Die wichtigsten Meilensteine, die wir im Geschäftsjahr 2018 erreicht haben, sind auf Seite 1 dieses Geschäftsberichts dargestellt und zeigen, dass wir neben dem Aufbau einer noch stärkeren Plattform auch weiterhin auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet sind. Dies zeigt sich durch ein weiteres Jahr mit organischem Wachstum der Assets unter Management und einem eingeworbenen Eigenkapital für neue Produkte in Höhe

von 2,6 Mrd. EUR – von denen der Großteil auf Stammkunden entfällt und das Vertrauen unserer Kunden in PATRIZIA bestätigt. Unsere Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen und sich auf die Erzielung einer langfristigen Performance bei Immobilienanlagen zu konzentrieren, ist nicht nur unseren Kunden, sondern auch unseren Aktionären im Jahr 2018 zugutegekommen.

**Mit einem operativen Ergebnis von 141,4 Mio. EUR in 2018 konnten wir unseren wesentlichen Leistungsindikator gegenüber dem Vorjahr (82,2 Mio. EUR) um 72,0% übertreffen.** Wir konnten unsere Prognose für das operative Ergebnis im Jahr 2018 zweimal anheben. Dies war auf eine straffe Kostenkontrolle und damit eine besser als erwartete Entwicklung der betrieblichen Aufwendungen sowie auf höher als erwartete leistungsabhängige Gebühren zurückzuführen, was die Outperformance der PATRIZIA Produkte im Vergleich zum Marktdurchschnitt widerspiegelt. Im November 2018 erhielt der ausgewogene PanEuropean-Fonds der PATRIZIA den MSCI-Award, da er die beste Entwicklung des Nettoinventarwertes (Net Asset Value, NAV) in seiner Peer Group in den vergangenen drei Jahren erzielte.

Gleichzeitig erzielten wir ein organisches Nettowachstum der Assets under Management um 2,3 Mrd. EUR gegenüber dem Pro-Forma-Wert 2017, zurückzuführen auf neue und attraktive Immobilienprodukte für unsere Kunden sowie die Übertragung bestehender Vermögensverwaltungsmandate auf die PATRIZIA, ein starkes Zeichen für das Vertrauen unserer Kunden. **Insgesamt stiegen die Assets under Management im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich auf 41,0 Mrd. EUR.** Weiterhin haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilien-transaktionen im Gesamtwert von 5,2 Mrd. EUR für unsere Investoren professionell und erfolgreich in ganz Europa umgesetzt und unterzeichneten Transaktionen mit einem Volumen von 6,8 Mrd. EUR. Der Erwerb des Eurotowers in Frankfurt am Main im Auftrag einer der größten taiwanesischen Versicherungsgesellschaften ist nur ein Beispiel für die mehr als zweihundert Transaktionen, die wir 2018 für unsere nationalen und globalen Kunden durchgeführt haben. Diese Transaktionen erstreckten sich über eine Reihe von Anlageklassen, von Wohnimmobilien, Büro, Einzelhandel und Hotel bis hin zu Logistikimmobilien, Studentenwohnungen und Health Care.

Neben der Erreichung dieser Kennzahlen konnten wir im Geschäftsjahr 2018 auch wichtige operative Erfolge verbuchen. Dazu gehört beispielsweise unser Geschäft für private und (semi-)professionelle Anleger. Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 2016 konnten in den ersten drei Jahren der Tätigkeit bereits zehn Fonds für rund 5.000 private und (semi-)professionelle Anleger erfolgreich aufgelegt werden. Allein im Jahr 2018 wurden fünf neue Fonds aufgelegt, und wir erwarten weiteres Wachstum aus diesem Geschäft mit einem neuen pan-europäischen Produkt, das im Jahr 2019 auf den Markt kommen soll.

Eines der strategischen Themen, auf das wir uns im Jahr 2018 verstärkt konzentrierten, betraf die Frage, wie sich Technologie auf unser Geschäftsmodell und die damit verbundenen wesentlichen Chancen, aber auch Risiken für unsere Kunden und unsere Plattform auswirkt. Der Erwerb einer strategischen Beteiligung an EVANA, einem Anbieter von Künstlicher Intelligenz im Oktober 2018 ist als einer von vielen Schritten zu sehen, die wir unternehmen, um unsere Plattform zu digitalisieren und die Dienstleistungen für unsere Kunden weiter zu verbessern. PATRIZIA hat sich in dieser Hinsicht ein klares Ziel gesetzt – **wir streben an, der Technologieführer im europäischen Immobilien-Investment Management zu werden** und unsere Kunden bestmöglich durch die kommenden technologiegetriebenen Veränderungen zu führen.

## Ausblick 2019

Trotz eines zunehmend volatilen politischen und wirtschaftlichen Umfelds gehen wir mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2019 und erwarten erneut Marktchancen für unsere in- und ausländischen Kunden, in Form attraktiver Immobilienfondsprodukte nutzen zu können. **Wir erwarten im Jahr 2019 ein operatives Ergebnis in Höhe von 120 Mio. EUR bis 130 Mio. EUR**, was – ohne die außergewöhnlich hohen leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2018 – ein weiteres solides Wachstum der Profitabilität bedeutet, das durch stabile und wiederkehrende Verwaltungs- und Transaktionsgebühren gestützt wird.

Ein erfolgreicher Investment Manager zeichnet sich unter anderem durch langjährige Erfahrung in lokalen Märkten und Assetklassen, durch professionelle Prozesse und insbesondere durch attraktive Produkte aus, deren Performance nachhaltig über dem Marktdurchschnitt liegt. Hiermit erwirbt ein Investment Manager das nachhaltige Vertrauen seiner Investoren. All dies ist nur durch unsere engagierten Mitarbeiter möglich, die jeden Tag mit Leidenschaft im Sinne unserer Kunden und Aktionäre Mehrwert für den Konzern und seine Stakeholder erwirtschaften.

Wir möchten uns daher insbesondere bei unseren Mitarbeitern für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA im Jahr 2018 bedanken.

Ihnen unseren Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für Ihre Treue und Ihr Interesse an PATRIZIA – wir freuen uns sehr, den Weg der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Wir haben bereits am Anfang dieses Vorworts unseren Anspruch „Building Communities & Sustainable Futures“ erwähnt und möchten damit unseren Rückblick auf 2018 und den Ausblick 2019 abschließen, denn auch in diesem Jahr ist es unser Ziel, der Gesellschaft etwas zurückzugeben. **Wir feiern 2019 das 20-jährige Bestehen der PATRIZIA Children Foundation** und sind glücklich und stolz darauf, dass bereits mehr als 200.000 bedürftige Kinder über die Stiftung Zugang zu Bildung und medizinischer Unterstützung gefunden haben.

Deshalb möchten wir uns an dieser Stelle ganz besonders bei allen Kunden, Dienstleistern und Aktionären bedanken, die dazu beigetragen haben, dies zu ermöglichen.

Augsburg, den 19. März 2019

Ihr Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Anne Kavanagh**  
CIO



**Klaus Schmitt**  
COO



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

2018 war ein außerordentliches Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Das Unternehmen hat den größten Integrationsprozess der Firmengeschichte erfolgreich bewältigt. Darüber hinaus ist es dem Team gelungen, zahlreiche operative Erfolge zu feiern und damit die eigenen Erwartungen deutlich zu übertreffen. Alles in allem kann sich PATRIZIA am Ende des Jahres zu den zehn größten europäischen Immobilien-Investment Managern zählen und ist bestens aufgestellt, auch weiterhin die Branche aktiv mitzugestalten.

### **Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2018 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 Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG eingehend erläutert und begründet.

### **Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr haben vier ordentliche sowie eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden. Soweit Bedarf bestand, tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden 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.

### **Schwerpunkte der Beratungs- und Aufsichtstätigkeit**

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 13. März 2018 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 2017. Der Aufsichtsrat schloss sich der Empfehlung des Vorstands an, den Aktionären eine Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2017 auszuzahlen. Den Aktionären wurde hierbei das Wahlrecht eingeräumt, die Dividende als Auszahlung in bar oder in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG zu erhalten. Wie in jeder Aufsichtsratssitzung war der Bericht aus den operativen Bereichen auch in dieser Sitzung ein zentrales Thema. Darüber hinaus hat der Vorstand über die Integration der zugekauften Gesellschaften Sparinvest Property Investors, TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und Rockspring Property Investment Managers LLP berichtet und dabei den angestrebten Projektplan, die Ziele, die Vorgehensweise sowie die Zuständigkeiten dargestellt. Zudem wurde die geplante Umstrukturierung der Konzernorganisation vorgestellt. Weiterhin erfolgte eine Erläuterung und Diskussion der aktuellen sowie der geplanten Unterstützung der PATRIZIA Children Foundation (ehemals PATRIZIA KinderHaus Stiftung). In Verbindung mit der Implementierung von konzernweiten Compliance-Standards wurden unter anderem der Wertekodex, das Compliance Handbuch, ein Whistleblowing System und Compliance Trainings diskutiert und die weiteren Vorgehensweisen dazu vorgestellt.

In einer außerordentlichen Sitzung am 25. April 2018 berichtete der Vorstand über den aktuellen Stand der Integration der angekauften Gesellschaften und stellte dabei das weitere Vorgehen, die wirtschaftlichen Ziele, die beabsichtigten Maßnahmen und die geplante Kommunikation an die Mitarbeiter dar.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 20. Juni 2018 kam der Aufsichtsrat zu seiner zweiten ordentlichen Sitzung zusammen. Neben den aktuellen Gegebenheiten aus den operativen Bereichen wurde über die Integration der zugekauften Gesellschaften berichtet. Weiterhin wurden Beschlüsse zur Anpassung der Geschäftsverteilung der Vorstände und deren Ziele für das Geschäftsjahr 2018 sowie zur Höhe der Spenden an die PATRIZIA Children Foundation gefasst. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt, bis zu 1.434.038 eigene Aktien der PATRIZIA Immobilien AG den Aktionären der Gesellschaft zum Tausch gegen einen anteiligen Dividendenbetrag zum Bezug anzubieten (Aktiendividende). In einem nachgelagerten Umlaufbeschluss haben Vorstand und Aufsichtsrat am 6. Juli 2018 sodann den Bezugspreis im Rahmen der Aktiendividende auf 15,84 EUR je Aktie festgesetzt. Am 17. Juli 2018 wurde schließlich in einem weiteren Umlaufbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, dass im Rahmen der Aktiendividende insgesamt 93.339 Aktien aus dem derzeitigen Bestand eigener Aktien an die Aktionäre veräußert werden.

Am 1. Oktober 2018 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen und wurde neben dem Bericht aus den operativen Bereichen auch über den aktuellen Stand der Integration und über den Fortschritt der verschiedenen Compliance-Maßnahmen informiert. Darüber hinaus haben sich Vorstand und Aufsichtsrat



**Aufsichtsrat v. l. n. r.:** Alfred Hoschek, Dr. Theodor Seitz, Uwe H. Reuter

auf gremienspezifische Diversitätskonzepte gemäß § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB verständigt. Der Aufsichtsrat hat zudem, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats beschlossen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium verabschiedet. Abschließend wurde noch die Intensivierung einer ausgeprägten Kostenkultur durch Etablierung eines systematischen Kostenmanagements mit dem Vorstand abgestimmt.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 19. Dezember 2018 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2019 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Zudem hat der Vorstand über das operative Geschäft, die Integration und das Thema Compliance berichtet sowie das Projekt Compensation & Benefits vorgestellt, welches als Ziel die Entwicklung eines neuen Vergütungssystems für den Gesamtkonzern verfolgt.

### Weitere Beschlüsse

Neben den Beschlüssen während der Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Umlaufbeschlüsse zur Errichtung und zum Erwerb von Gesellschaften, zu Nachträgen der Vorstandsanstellungsverträge sowie zur Abgabe einer Patronatserklärung gefasst.

### 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/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/) veröffentlicht ist. Diese Erklärung enthält auch Ausführungen zu den im Jahr 2018 von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten gremienspezifischen Diversitätskonzepten sowie zu den Zielen, zu denen sich der Aufsichtsrat im Hinblick auf seine Zusammensetzung verpflichtet hat.

Am 19. Dezember 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG verabschiedet. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind gegenwärtig alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Auch sonst wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex bis auf wenige Ausnahmen 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.

### Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2018

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 für das Geschäftsjahr 2018 wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 19. März 2019 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte 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 für das Geschäftsjahr 2018 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 für das Geschäftsjahr 2018 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018 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 Vermerk 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 Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

2018 war ein weiteres Jahr voller erfolgreicher Meilensteine für die PATRIZIA Immobilien AG. Nicht zuletzt ist es gelungen, aus vier Unternehmen ein gemeinsames zu formen, das nun stärker und selbstbewusster denn je in die Zukunft blickt. Unser aufrichtiger Dank gilt daher dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Erreichte. Sie haben mit Ihrer Expertise und harten Arbeit ganz wesentlich zu dieser positiven Geschäftsentwicklung beigetragen.

Augsburg, den 19. März 2019

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG



**Dr. Theodor Seitz**

Vorsitzender

## Die PATRIZIA Aktie

### Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2018	2017	2016
<b>Börsenkurse</b>				
Höchst	EUR	21,10	20,17 <sup>1</sup>	22,31 <sup>1</sup>
Tiefst	EUR	14,85	13,34 <sup>1</sup>	13,15 <sup>1</sup>
Jahresschlusskurs	EUR	16,65	19,34 <sup>1</sup>	14,35 <sup>1</sup>
Kursentwicklung	%	-13,9	34,7 <sup>1</sup>	-35,7 <sup>1</sup>
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mrd. EUR	1,5	1,8	1,3
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	EUR	2.012.200	3.247.700	2.839.600
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Stück	111.500	188.500	142.500
Jährlicher Aktienumschlag <sup>3</sup>		0,31	0,55	0,46
Ausgegebene Aktien zum 31.12.	Stück	92.351.476	92.351.476	83.955.887
Ausstehende Aktien zum 31.12.	Stück	91.059.631	89.555.059	83.955.887
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	EUR, Stück	-	8.395.589	7.632.354
Ergebnis je Aktie (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,57	0,60	2,57
Dividende pro Aktie	EUR	0,27	0,25	0,00 <sup>4</sup>

1 Xetra-Schlusskurse, bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (zur Ausgabe von Gratisaktien)

2 Alle deutschen Börsenplätze

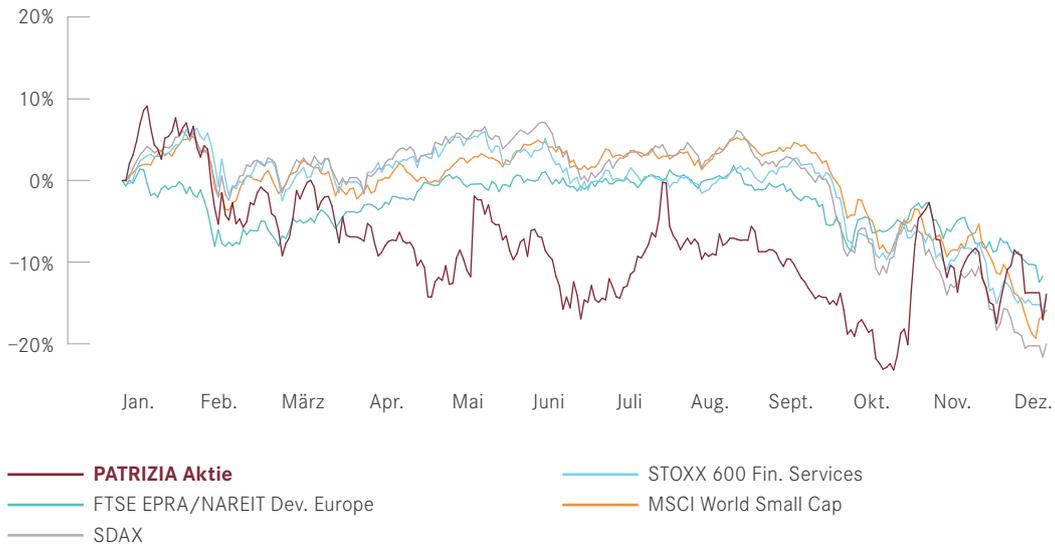
3 Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien (2018: 92.351.476 Stück, 2017: 88.096.177 Stück, 2016: 79.284.720 Stück)

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

Der Aufwärtstrend an den Börsen der vergangenen Jahre wurde 2018 gestoppt. Das Börsenjahr 2018 endete gemessen am Leitindex DAX mit einem Verlust von 18,3% bei 10.559 Punkten. Vielfältige Gründe wie die Diskussionen über den Brexit in Europa, der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie die im Laufe des Jahres weltwirtschaftliche Abkühlung bescherten dem DAX seinen ersten Jahresverlust seit dem Jahr 2011. Auch der SDAX Index für kleinere Werte (Small Caps), dem die Aktien der PATRIZIA Immobilien AG angehören, konnte sich nicht behaupten und verlor 20,0% auf 9.509 Zähler zum Jahresende 2018. Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG entwickelte sich im Vergleich zum DAX und SDAX um 4,4 Prozentpunkte bzw. 6,1 Prozentpunkte besser. Sie beendete das Jahr jedoch trotz einer hervorragenden operativen Performance mit einem Schlusskurs von 16,65 EUR und entsprechend einem absoluten Jahresminus von 13,9%. Die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2018 1,5 Mrd. EUR.

Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 111.500 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Reduktion des Volumens im Vergleich zum Vorjahr von 40,8% (2017: 188.500 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,31 (2017: 0,55). In Teilen ist dieser Rückgang durch die Anteilerhöhung bestehender langfristig orientierter institutioneller Investoren an der PATRIZIA Immobilien AG im Laufe des Jahres 2018 zu erklären.

### Entwicklung der PATRIZIA Aktie 2018 im Vergleich zu verschiedenen Indizes



### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 – erstmals seit dem Jahr 2007 – eine Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie in bar bzw. in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG ausgezahlt. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 405,3 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 21.197 TEUR sowie zur Übertragung von 96.213 eigenen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG im Gegenwert von 1.524 TEUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2017 in Höhe von 55,0 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 42%. Die Dividende wurde am 20. Juli 2018 ausbezahlt.

### Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft informiert. Insgesamt präsentierten der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen an 19 Roadshow-Tagen in 22 Städten in 13 Ländern. Außerdem nahm das Team an 13 internationalen Investorenkonferenzen sowie an dem 14. DSW Anlegerforum für Privataktionäre in Augsburg teil.

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG wird regelmäßig von acht Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2018 empfahlen fünf Analysten bzw. 63% die PATRIZIA Aktie zum Kauf, während drei Analysten eine „Halten-Empfehlung“ aussprachen. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2018 von 16,67 EUR bis 25,00 EUR und das durchschnittliche Kursziel lag bei 21,59 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite [www.patrizia.ag/de/aktionaere](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere) zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshows/Konferenzen 2019 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA Immobilien AG zu finden.

### Aktionärsstruktur der Gesellschaft

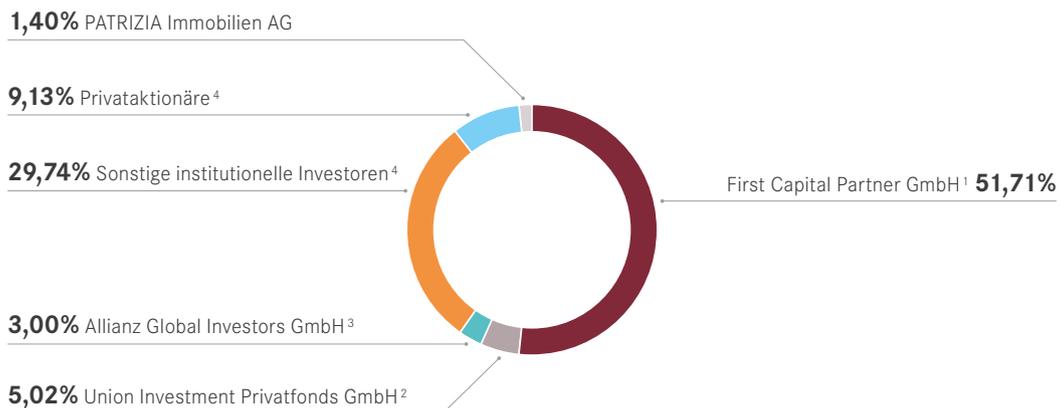
Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2018 einen Anteil von 51,71%. Der zweitgrößte Anteilseigner, die Union Investment Privatfonds GmbH hat seinen Anteil im Jahr 2018 auf 5,02% erhöht, gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018. Des Weiteren hat die Allianz Global Investors GmbH gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 11. Oktober 2018 ihren Anteil auf 3,00% aufgestockt. Zum 31. Dezember 2018 hält die PATRIZIA Immobilien AG einen eigenen Bestand von 1,40% der ausgegebenen Aktien. Der Rückgang des eigenen Bestands der PATRIZIA zum Vorjahr ist einerseits auf die Verwendung von eigenen Aktien im Rahmen der Übernahme von Rockspring sowie andererseits auf die den Aktionären gewährte Aktiendividende zurückzuführen. Die restlichen Aktien werden zu 29,74% von institutionellen Investoren und zu 9,13% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die gut 10.000 PATRIZIA Aktionäre auf insgesamt 48 Länder weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich, bezogen auf den Free Float (exklusive der Anteile der First Capital Partner GmbH) jedoch in der Hand deutscher (57,86%), amerikanischer (16,59%) und britischer (9,05%) Aktionäre.

### Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 466,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 48%. Zukünftig sollen die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG bilden.

### PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31.12.2018 – nach Aktionärsgruppen



<sup>1</sup> First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

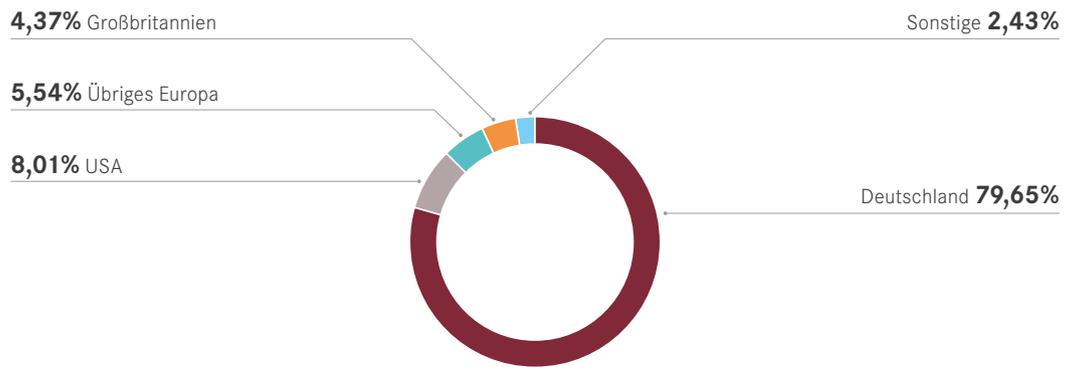
<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 11. Oktober 2018

<sup>4</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

**PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31.12.2018 – nach Regionen**

---



# Ausgewählte Transaktionen

Das Vertrauen der Investoren in die Qualität unserer Arbeit hat uns auch im Jahr 2018 wieder zu Höchstleistungen angespornt. Mit wegweisenden Transaktionen konnten wir unseren pan-europäischen Wachstumskurs im Sinne unserer Kunden erfolgreich fortsetzen.

## 6,8 Mrd. EUR

wurden in 2018 mit den Investoren für den An- und Verkauf vereinbart



DEUTSCHLAND

### Gallileo Büroturm

ASSET: BÜRO

Baujahr:

**2003**

Mietfläche in qm:

**34.000**



NIEDERLANDE

### Logistik Zentrum

ASSET: LOGISTIK & INDUSTRIE

Mio. EUR

Gesamtkosten:

**59,0**

Fläche in qm:

**70.000**





DÄNEMARK

## Wohnanlage in Valby, Kopenhagen

ASSET: WOHNEN

Wohneinheiten: Wohnfläche in qm:

**97** **9.298**



DEUTSCHLAND

## Pflegeheim Wildeshausen

ASSET: HEALTH CARE

Baujahr: Betten:  
**2016** **125**

# KONZERN- LAGEBERICHT

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS 18

- 18 Geschäftsmodell
- 20 Konzernstrategie
- 21 Wettbewerbsstärken
- 22 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren
- 23 Nicht-finanzielle Erklärung

## WIRTSCHAFTSBERICHT 33

- 33 Wirtschaftliches Umfeld
- 34 Geschäftsverlauf
- 38 Wirtschaftliche Lage

## WEITERE ANGABEN 56

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

## ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN 63

- 63 Management der Risiken und Chancen
- 64 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im  
Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben  
nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB
- 65 Wichtige Chancen- und Risikokategorien
- 70 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

## PROGNOSEBERICHT 71

- 71 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 71 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und  
Prämissen zur Zielerreichung 2019
- 73 Erwartete Entwicklung der Vermögens-  
und Finanzlage
- 73 Dividendenpolitik
- 73 Gesamtaussage der Unternehmensleitung  
zum Ausblick 2019

# Konzernlagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in EUR.

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Die PATRIZIA Immobilien AG ist globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Rund 800 Mitarbeiter (FTE) sind für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Client Relationship Hubs in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und ab 2019 auch in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist das pan-europäische Investment Management von Immobilien für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren. PATRIZIA generiert dabei insbesondere Gebühreneinnahmen für die erbrachten Leistungen sowie Beteiligungserträge aus Co-Investments. Dementsprechend lassen sich die Aktivitäten des Konzerns in folgende drei Kategorien gliedern:

#### Funds under Management

Im Rahmen der Funds under Management werden über konzerneigene regulierte und unregulierte Plattformen Fondsvermögen für Kunden der PATRIZIA – institutionelle, (semi-) professionelle und private Investoren – strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert dabei stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Verwaltungsgebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem leistungsabhängige Gebühren.

PATRIZIA verfügt über verschiedene regulierte Investmentplattformen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie je eine regulierte Plattform (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark und Großbritannien. Die Gesellschaften investieren für ihre Kunden über die aufgelegten Fonds in die unterschiedlichen Immobiliensektoren mit europäischem Fokus. Die Fonds agieren hierbei als Bestandhalter und die Objekte in den Fonds haben üblicherweise eine geplante erste Haltedauer von fünf bis zehn Jahren.

Zu den Funds under Management gehören auch die **Co-Investments**. Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Kapital an Immobilieninvestitionen, insbesondere in den Bereichen Value-Add und Opportunistic. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen und zusätzlich Beteiligungserträge. Den PATRIZIA Aktionären bietet sich auf diese Weise indirekt die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines attraktiven europäischen Immobilienportfolios zu partizipieren. Zum 31. Dezember 2018 sind Assets under Management in Höhe von 6,6 Mrd. EUR durch Co-Investment der PATRIZIA unterlegt. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert, die aktuellen Marktwerte dieser Eigenkapitalbeteiligungen liegen insgesamt deutlich über den historischen Investitionskosten.

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend im Detail aufgeführt.

Name	Beschreibung	AUM in Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
GBW GmbH	30.000 Wohnimmobilien in Süddeutschland	4.281,5	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	Wohn-/Gewerbeobjekte sowie Projektentwicklungen in Europa	1.283,8	10,1%
TRIUVA/IVG Logistik	Portfolio aus 13 deutschen und 4 Logistikobjekten in Frankreich und den Niederlanden	383,3	2,1%
TRIUVA/IVG Gewerbe	Büroimmobilien in Deutschland	230,0	11,0%
Alliance	Deutsches Einzelhandelsportfolio bestehend aus 66 Supermarkt-, Discounter- und Fachmarkt-Immobilien	194,6	5,1%
Seneca	Portfolio mit 78 Fach- und Supermärkten	192,4	5,1%
sono west	Projektentwicklung der OFB Projektentwicklung GmbH für ein Bürogebäude in Frankfurt am Main. Die Fertigstellung soll bis zum Ende des 1. Quartals 2019 erfolgen. Erwerber der Projektentwicklung ist die Generali Real Estate.	48,5	28,3%
PATROffice	Im Abverkauf befindliches Portfolio mit aktuell nur noch einem verbleibenden Büroobjekt	2,9	6,3%
Citruz Holdings LP (UK)	Büro- und Light Industrial-Portfolio in Großbritannien, das nach aktiver Bewirtschaftung sukzessive realisiert wurde und in dem aktuell nur noch ein Objekt verbleibt	2,2	10,0%
First Street Development LTD (UK)	Innerstädtisches Entwicklungsareal in Manchester mit ursprünglich Büro-, Handels-, Hotel- und wohnungswirtschaftlichen Nutzungen, das in mehreren Phasen realisiert und verkauft wird	-	10,0%
Harald	Beteiligungen an einem Wohnimmobilienportfolio	-	5,1%

Weitere Details hierzu sind in der Kapitalallokation auf Seite 52 zu finden.

In Summe tragen die **Funds under Management** zum 31. Dezember 2018 39,8 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31. Dezember 2017: 20,7 Mrd. EUR).

### Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors) als einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds im Small- und Midcap-Segment des Immobilienmarktes tätig und stellt eine attraktive Produktergänzung für die Kunden dar. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Multi Managers in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,2 Mrd. EUR (31. Dezember 2017: 1,1 Mrd. EUR).

### Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und werden in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 31. Dezember 2018 unverändert zum Vorjahr auf 0,1 Mrd. EUR und beinhalten Immobilien insbesondere in München und in Manchester, Großbritannien, die mittelfristig veräußert werden sollen.

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

## 1.2 Konzernstrategie

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

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

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

### Erweiterung der Produktpalette

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

### Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis

Die Beziehungen zu Investoren wurden und werden international ausgebaut. In Australien, Hongkong, Südkorea und den USA wurden lokale Kundenbetreuer etabliert, und das europäische Kundenbetreuungsteam gezielt für die Region Südeuropa und Nordics personell verstärkt. Ab 2019 ist PATRIZIA auch in Tokio vertreten. Auch in Deutschland wird die bestehende starke nationale Investorenbasis weiter ausgebaut. Ziel ist, eine langfristige

und stabile Kundenbeziehung aufzubauen, wie sie zu den bestehenden, überwiegend deutschen Kunden der PATRIZIA, bereits existiert. Von ihnen wird neben dem Angebot neuer Produkte eine Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments stark nachgefragt. Im Geschäftsjahr 2018 konnten bereits rund 54% (2017: 38%) des neu eingeworbenen Eigenkapitals von internationalen Investoren verzeichnet werden, welches den Erfolg des strategischen internationalen Ausbaus bestätigt.

### 1.3 Wettbewerbsstärken

#### Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis

Der direkte Zugang zu Investoren ist eine Stärke der PATRIZIA. Sie fußt auf dem Vertrauen der Kunden, die ihre über 35 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 350 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Diese investieren regelmäßig und aufgrund der Outperformance der Benchmarks wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch Publikumsfonds für Privatanleger sowie für (semi-)professionelle Investoren an. Die Nachfrage dieser neuen Anlegergruppe überstieg die Erwartung deutlich. In diesem Bereich konnten in den ersten drei Jahren für inzwischen rund 5.000 (semi-)professionelle und private Investoren zehn verschiedenen Fonds aufgelegt werden. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,6 Mrd. EUR neues Eigenkapital an. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen in Höhe von rund 1,8 Mrd. EUR die zum 31. Dezember 2018 noch nicht in Immobilien oder Immobilienportfolien investiert sind.

#### Europaweit etabliertes Netzwerk

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

#### Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

PATRIZIA überzeugt ihre Investoren mit der Breite des Angebots sowie mit der jeweiligen Kompetenz, welche in den verschiedenen Immobiliennutzungsarten und Risikoklassen als Spezialist angeboten wird. 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 im europäischen Immobilienmarkt sprechen für PATRIZIA. So wurden allein im vergangenen Jahr An- und Verkäufe im Volumen von 6,8 Mrd. EUR für ihre Kunden vereinbart („signed“), hiervon wurden 5,2 Mrd. EUR im Jahr 2018 umgesetzt („closed“) – davon 31% außerhalb Deutschlands. Die deutlich erhöhten leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2018 bestätigen den „Track-Record“ der für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren aufgelegten Immobilienfonds. Die nachhaltige Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für die Investoren auszahlt. Aber auch das kompetente Erkennen von Opportunitäten in allen Immobilien-Assetklassen in ganz Europa und die zügige und reibungslose Abwicklung eines An- und Verkaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

#### PATRIZIA hat die DNA eines Investors

PATRIZIA hat die DNA eines Investors und investiert auch gemeinsam mit ihren institutionellen Kunden. Die Investition eines Anteils des Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells, wobei das Eigenkapital der PATRIZIA selektiv und partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert wird.

Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von ihren Kunden nachgefragt und geschätzt.

### Reputation schafft Vertrauen

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

## 1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

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

### 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA zur Unternehmenssteuerung:

02

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (Immobilienvermögen)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis vor Steuern ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS9) werden hinzugerechnet. Realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

03

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren, in der Regel abhängig von der Höhe der Assets under Management bzw. des Net Asset Values der betreuten Fonds.
Transaktionsgebühren	Für An- oder Verkäufe erhält PATRIZIA eine vom Transaktionsvolumen abhängige Gebühr.
Leistungsabhängige Gebühren	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält PATRIZIA, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert vereinbarte An- und Verkäufe.
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren weltweit angeworben.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

### 1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

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

## 1.5 Nicht-finanzielle Erklärung – Die PATRIZIA Nachhaltigkeits-Strategie (Environmental, Social and Governance – ESG-Strategie)

Als globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments ist sich PATRIZIA bewusst, dass Immobilien einen der größten Beiträge zum weltweiten Energieverbrauch und zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten, die den Klimawandel vorantreiben. Als Immobilienexperte begreift PATRIZIA ihre Rolle und Verantwortung als Investment- und Asset-Manager von Immobilien dahingehend, eine nachhaltigere Umwelt zu schaffen, indem sie Umweltschäden reduziert und einen positiven Beitrag zur Gesellschaft leistet. Mit einem europaweit investierten Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR bekennt sich PATRIZIA zu verantwortungsvollem Handeln und will ein Motor für den Wandel in der Branche werden.

Für PATRIZIA bedeutet der Begriff Environmental, Social and Governance (ESG), den Werten des Unternehmens und den Interessen seiner Stakeholder gegenüber treu zu bleiben. Gesunde Gesellschaften und die Umwelt bilden die Grundlage für die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA und sind ein Kernelement ihres langfristigen Erfolgs. Um den Kunden bestmöglich zu unterstützen und einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft zu leisten, wurde eine Nachhaltigkeitsmission und -strategie für das operative Geschäft formuliert: Investieren in nachhaltige Zukunft, Aufbau von Gemeinschaften und Setzen von Branchenmaßstäben.

## **„Unser ESG-Leitbild: Investieren in nachhaltige Zukunft, Aufbau von Gemeinschaften und Setzen von Branchenmaßstäben.“**

### **Nachhaltige Zukunft**

Immobilien machen einen großen Teil der weltweiten Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs aus. Mit einem Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR kann PATRIZIA einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung einer nachhaltigen Umwelt leisten und vor diesem Hintergrund die Maßnahmen und Aktivitäten in diesem Bereich kontinuierlich erweitern. Die ESG-Strategie konzentriert sich auf die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz der Assets unter Management des Konzerns und die Optimierung der Abfallwirtschaft.

### **Aufbau von Gemeinschaften**

Für PATRIZIA sind Immobilien mehr als nur eine Anlageklasse. Die Investition in Immobilien bietet die Möglichkeit, Werte für die Gesellschaft zu schaffen und ihre Zukunft zu gestalten, sowie nachhaltige Finanzerträge für die Kunden und Aktionäre von PATRIZIA zu generieren. Die ESG-Strategie steuert die sozialen Auswirkungen des Unternehmens und fördert die kontinuierliche Verbesserung und Anpassung an gesellschaftliche Interessen.

### **Setzen von Branchenmaßstäben**

PATRIZIA will Branchenmaßstäbe setzen und verpflichtet sich zu hohen Standards in Bezug auf Governance und Risikomanagement gegenüber ihren Kunden und ihren verschiedenen Interessengruppen. Insbesondere Governance wird dabei die Funktion eines „Fensters“ zugeschrieben, das den Kunden Einblicke in die gesamte Führungsqualität und -organisation von PATRIZIA gemäß den entsprechenden Weisungsdokumenten gibt und zeigt, wie diese in den täglichen Geschäftsaktivitäten umgesetzt werden – von der Aufsichtsrats-/Vorstandsebene bis hin zur Abteilungsebene.

#### **1.5.1 ESG hat Priorität für das Führungsteam**

Das ESG-Programm von PATRIZIA wird auf den obersten Geschäftsebenen vorangetrieben und vom ESG Committee als einem der sechs Executive Committees unter Vorsitz des COO des Unternehmens geleitet. Das ESG Committee steuert die ESG-Agenda des Unternehmens und unterstützt das kontinuierliche Engagement des Konzerns in ESG-Fragen. Dazu gehören die Überwachung des Corporate-Governance-Rahmens von PATRIZIA und die Sicherstellung der Einhaltung höchster Verhaltensstandards im Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Dienstleistern und den Personen im Einflussbereich der verwalteten Immobilien. Die ESG-Aktivitäten des Konzerns werden von einem speziellen Sustainability Manager geleitet.

#### **1.5.2 Transparenz als Leitlinie**

Die Aufklärung über unsere Nachhaltigkeitsziele und die Pflege von Partnerschaften mit Stakeholdern – z. B. Kunden, Partnern, Mitarbeitern, Aktionären und lokalen Gemeinden – haben sich als besonders vielversprechend erwiesen, um das gemeinsame Ziel zu erreichen, ein umwelt- und menschenfreundlicheres Unternehmen im Bereich Immobilien-Investment Management zu schaffen. So arbeitet PATRIZIA eng mit den lokalen Property Managern zusammen, um das verwaltete Immobilienvermögen des Konzerns nachhaltiger zu gestalten und das Portfolio verantwortungsvoll zu verwalten.

PATRIZIA will einen transparenten Dialog über Pläne und Fortschritte führen und ihre Interessengruppen transparent informieren. Daher entspricht die ESG-Berichterstattung des Konzerns sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene den entsprechenden Branchenrichtlinien wie UN PRI, GRESB und INREV. Zudem ermutigt PATRIZIA ihre Stakeholder, sich einzubringen – in direkter Zusammenarbeit, als Ideengeber und im Rahmen eines gegenseitigen Engagements.

### 1.5.3 Nicht-finanzielle Erklärung

Die ESG-Strategie der PATRIZIA bringt die Aktivitäten im Immobilien-Investment Management in Einklang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten. Die Leitlinien der Corporate Social Responsibility (CSR) für die nicht-finanzielle Berichterstattung verlangen, dass die folgenden Aspekte in die nicht-finanzielle Erklärung aufgenommen werden: 1) Umwelt, 2) Mitarbeiter, 3) soziale Themen, 4) Menschenrechte und 5) Korruption und Betrug. Während alle diese Punkte in der ESG-Strategie des Konzerns abgedeckt sind und auf relevanten Richtlinien und Prozessen basieren, werden die Details in den folgenden Kapiteln erläutert.

ESG-Strategie und Leitlinien der CSR-Berichterstattung der PATRIZIA:



#### ESG bei PATRIZIA

- Nachhaltige Zukunft
- Aufbau von Gemeinschaften
- Setzen von Branchenmaßstäben

#### CSR-Leitlinien

- Umwelt
- Mitarbeiter
- Soziale Themen
- Korruption und Betrug
- Menschenrechte

### Umwelt

Die ESG-Strategie von PATRIZIA wird in den zentralen Geschäftsfunktionen – Transaktionsmanagement, Asset- und Fondsmanagement sowie Produktentwicklung – auf Grundlage von drei Umweltgrundsätzen umgesetzt: (1) unnötige Umweltbelastung vermeiden, (2) nicht-finanzielle Auswirkungen messen und (3) Risiken und Chancen des Klimawandels steuern.

#### 1. Unnötige Umweltbelastung vermeiden

Die Leitlinie von PATRIZIA ist es, umweltverträgliche Prinzipien in Business-Pläne auf Immobilien- und Fondsebene zu integrieren, wo immer dies möglich ist, und Immobilien zu schaffen, die den heutigen Gebäudestandards für Energieeffizienz, Wassereffizienz, Abfallreduzierung sowie Gesundheit und Sicherheit entsprechen oder sie sogar übertreffen. Unternehmensprozesse und -standards werden überprüft und abgestimmt, um die Umweltbilanz des Unternehmens zu verbessern.

---

### Fallstudie: 40.000 t weniger CO<sub>2</sub> pro Jahr

durch den Betrieb eines Großteils des Immobilienportfolios von PATRIZIA mit 100% erneuerbarer Energie

#### Unsere Zielvorgaben

Nachhaltige Zukunft: unnötige Umweltbelastung vermeiden

#### Unsere Ergebnisse

- Im Jahr 2018 stellte PATRIZIA das gesamte verwaltete Immobilienportfolio in Deutschland auf erneuerbare Energien um. Das niederländische Immobilienportfolio wird bereits seit 2015 mit Ökostrom betrieben.
- Die Maßnahme reduziert die Energiekosten für die Mieter um rund 1 Mio. EUR pro Jahr.
- Einsparungen von rund 40.000 t umweltschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr (deutsches Portfolio von 14 Mrd. EUR AUM und niederländisches Portfolio von 1,7 Mrd. EUR AUM).

#### Nächste Schritte

Wir prüfen die Möglichkeit, auch unser übriges verwaltetes europäisches Portfolio auf erneuerbare Energien umzustellen und zusätzliche Einsparungen bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erzielen.

---

## 2. Messung der nicht-finanziellen Auswirkungen

Die größte Auswirkung auf Gesellschaft und Umwelt kann durch die Verbesserung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks der von PATRIZIA verwalteten Immobilien erzielt werden. Aus diesem Grund und um eine bessere Kontrolle über die Vermögenswerte zu erhalten, werden die Systeme und Prozesse zur Messung der ökologischen und sozialen Auswirkungen kontinuierlich verbessert. Zudem arbeitet PATRIZIA eng mit ihren Property Managern und Mietern zusammen, um die Datenerfassung zu erweitern und ESG-KPIs zu entwickeln, die in die Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

## 3. Risiken und Chancen des Klimawandels

Der Klimawandel und seine Auswirkungen werden von PATRIZIA als eines der relevantesten Themen mit Blick auf die Widerstandsfähigkeit des Konzerns und des von ihm verwalteten Anlage-Portfolios wahrgenommen. Der Klimawandel wird im Risikomanagement und -controlling sowie im Ankaufprozess in Übereinstimmung mit branchenüblichen Best Practices wie den Empfehlungen der TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) berücksichtigt. Neben den Risiken werden auch die Chancen des Klimawandels einbezogen. PATRIZIA hat das Ziel, Lösungen für die ökologische Krise zu erarbeiten und im Anlage-Portfolio umzusetzen. Investments in erneuerbare Energien sind beispielsweise eine gute Möglichkeit, um das Engagement in veralteten fossilen Brennstoffen zu verringern und den Wert der Kundeninvestments zu steigern.

## Mitarbeiter

Die Kunden von PATRIZIA profitieren von den unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Persönlichkeiten der PATRIZIA Mitarbeiter. Deren Qualifikationen und Stärken bilden die Grundlage für geschäftlichen Erfolg. Für die Weiterentwicklung des Unternehmens ist es daher wichtig, eine leistungsstarke und einzigartige Belegschaft zu gewinnen, zu halten und zu fördern.

PATRIZIA strebt danach ein Umfeld zu schaffen, in dem Arbeitnehmer ihr volles Potenzial entfalten können und in dem Unterschiede respektiert und gewürdigt werden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter darin, ihre Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen und ist stolz auf seine partnerschaftliche Unternehmenskultur. Als Arbeitgeber überträgt PATRIZIA in hohem Maße Entscheidungskompetenz und Verantwortung an ihre Mitarbeiter. Ihnen wird damit Freiraum gelassen, ihre Kenntnisse, Erfahrungen und Persönlichkeiten zu entfalten und weiterzuentwickeln. So wird die Identifikation mit den Unternehmenszielen und der Einsatz für die Kunden gefördert. Dies wird unter dem „PATRIZIA Spirit“ verstanden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter dabei, in einem der Geschäftsfelder und

europaweiten Standorte den richtigen Platz zu finden. Durch interessante Karriereoptionen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter wird ein Team geschaffen, das PATRIZIA zu dem macht, was es ist – der globale Partner für pan-europäische Immobilien-Investments!

### Personalgewinnung

Um die herausragende Marktposition von PATRIZIA auch weiterhin zu stärken und für die Zukunft optimal aufgestellt zu sein, ist es wichtig, für junge Nachwuchstalente und erfahrene Spezialisten ein attraktiver Arbeitgeber mit interessanten und abwechslungsreichen Herausforderungen zu sein.

Um die entsprechende Zielgruppe zu erreichen, inseriert PATRIZIA Stellenausschreibungen neben der eigenen Website gezielt auf zahlreichen Jobbörsen. Darüber hinaus sind die Präsenz auf Messen (z. B. der EXPO REAL und dem IZ Karriereforum), an Universitäten (z. B. der IREBS), an Schulen in Augsburg und Umgebung und das Angebot zahlreicher Praktika, Abschlussarbeiten und Werkstudententätigkeiten wichtige Elemente des Employer Brandings.

Auch in diesem Geschäftsjahr konnten viele neue Talente für PATRIZIA gewonnen werden. Im Bereich der Ausbildung sind zum Ende des Jahres aktuell 21 Studenten und Auszubildende in folgenden Ausbildungsberufen bei PATRIZIA beschäftigt:

- Ausbildung Kauffrau/-mann für Büromanagement (11)
- Ausbildung Immobilienkauffrau/-mann (3)
- Duales Hochschulstudium BWL – Immobilienwirtschaft (6)
- Duales Hochschulstudium Controlling & Accounting (1)

Studenten und Auszubildende wechseln in der Regel alle drei Monate die Abteilung, sodass sie eine vollumfängliche und facettenreiche Ausbildung bei PATRIZIA absolvieren können. Der hohe Stellenwert, den die Ausbildung bei PATRIZIA hat, zeigt sich unter anderem darin, dass Auszubildende regelmäßig im Vorstandsbereich eingesetzt werden. Eine umfangreiche Betreuung der Auszubildenden von Beginn an mit den Einführungstagen, flankierenden Weiterbildungen und dem Kennenlernen zahlreicher Abteilungen stellen eine umfassende und facettenreiche Ausbildung auf hohem Niveau sicher.

Besonders erwähnenswert ist hierbei, dass PATRIZIA nur für den Eigenbedarf ausbildet. Soweit beiderseits gewünscht, konnten bisher alle Auszubildenden und Studenten nach Ausbildungsende übernommen werden. Dies ist in vielen anderen Branchen und Unternehmen längst nicht mehr selbstverständlich und spiegelt die Ernsthaftigkeit des Nachhaltigkeitsgedankens in der Personalbindung von PATRIZIA wieder.

Mit dem Management Trainee Programm bietet PATRIZIA Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge eine optimale Vorbereitung auf zukünftige Aufgaben durch einen tiefen und umfassenden Einblick in das Unternehmen. Die Management Trainees durchlaufen während des 18-monatigen Programms drei immobilienwirtschaftliche Fachbereiche und einen „fachfremden“ Bereich, wobei immer ein Auslandsaufenthalt an einem unserer europäischen Standorte ein fester Bestandteil ist. Inhaltlich erwarten die Trainees strategische wie auch operative Aufgaben, bei denen sie bereits Verantwortung für ganze Projekte übernehmen.

### Weiterbildung

Neben der Ausbildung wird die zielgerichtete Entwicklung unserer Mitarbeiter durch Folgendes gefördert:

- Regelmäßige Feedback- und Mitarbeitergespräche
- Zielvereinbarungen
- Übergreifende interdisziplinäre Projektarbeiten
- Entwicklungsgespräche und interne Wechselmöglichkeiten

- Einen attraktiven internen Stellenmarkt
- Gezielte Nachfolgeplanung
- Führungskräfteprogramm
- Gezielte individuelle Karriereplanung mit passgenauen Weiterbildungsangeboten
- Ein vielfältiges In-house Trainingsangebot in der PATRIZIA Akademie

Das Angebot der PATRIZIA Akademie ist auch 2018 weiter gewachsen, um den Mitarbeitern ein attraktives Portfolio zu bieten und die wachsende Internationalität von PATRIZIA abzubilden. Das umfangreiche internationale Trainingsangebot beinhaltet in 2018 neben Präsenztrainings auch flexible Online-Sprachkurse. Grundsätzlich stehen den Mitarbeitern diverse fachspezifische, methodische und Soft-Skill-Trainings zur Verfügung. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter individuell extern in Seminaren oder berufsbegleitenden Studiengängen weiterbilden.

Da 2018 mit der Integration der neu zugekauften Unternehmen eine große Veränderung zu bewältigen war, mit neu zusammengesetzten Teams in einer pan-europäischen Matrixstruktur, wurde dies mit diversen Maßnahmen begleitet, wie beispielsweise Teambuilding-Workshops und Seminaren zum Thema „Führung in Zeiten der Veränderung“ und zum „professionellen Umgang mit schwierigen Gesprächssituationen“.

### Health & Well-Being

Neben den fachlichen, methodischen und Soft-Skill-Trainings liegt PATRIZIA in einer sich immer schneller verändernden und digitalisierenden Arbeitswelt insbesondere die Gesundheit der Mitarbeiter am Herzen. So werden den Mitarbeitern Angebote wie Burnout Prävention, Achtsamkeitstraining, „aktive Pausen“, Yoga und mobile Massagen zur Verfügung gestellt.

Um die Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu verbessern, existieren an allen Standorten verschiedene Möglichkeiten von Teilzeitarbeitsverhältnissen. Deutschlandweit liegt die Teilzeitquote bei 14%. Mit Ausnahme von Luxemburg, Belgien und Italien arbeitet ein geringerer Prozentsatz der Mitarbeiter an den ausländischen PATRIZIA Standorten in Teilzeit.

### One PATRIZIA

Eine offene Gesprächskultur ist PATRIZIA ein wichtiges Anliegen, ebenso wie ein regelmäßiger Austausch unter Mitarbeitern. Dieser wird ganz gezielt durch verschiedene Veranstaltungen gefördert, wie z. B.

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

Dies schafft nicht nur Teamgeist, sondern auch wertvolle Synergien für unsere Projekte.

### Diversity & Inclusion

Innovation und Vielfalt gehören zu den Werten der PATRIZIA. Das internationale und multikulturelle Unternehmen lebt vom Zusammenwirken unterschiedlicher Sichtweisen, die nachhaltig zum Erfolg von PATRIZIA führen. Unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, der sexuellen Identität oder des Alters werden Mitarbeitern gleiche Chancen angeboten. Besetzungen, Beförderungen sowie die Vergütungshöhe basieren ausschließlich auf der Qualifikation und auf dem Erfahrungsschatz der Mitarbeiter. Im Übrigen verpflichtet sich jede Führungskraft und jeder Mitarbeiter bei Unterzeichnung des Arbeitsvertrages Benachteiligungen aus oben genannten Gründen zu unterlassen.

Die Anzahl der Mitarbeiter (FTE) zum 31. Dezember 2018 betrug 804. 17% davon stammen von der ehemaligen TRIUVA, 12% von ehemals Rockspring und 1% von der vormaligen Sparinvest. Die Altersstruktur ist ausgewogen: Knapp 5% der Beschäftigten sind jünger als 25 Jahre; 26% der Belegschaft sind zwischen 25 und 34 Jahren alt, 36% zwischen 35 und 44 Jahren und 25% zwischen 45 und 54 Jahren; gut 7% sind 55 Jahre oder älter. Auch die Vielfalt an Nationalitäten, Kulturen und Sprachen der Mitarbeiter ist für PATRIZIA ein großer strategischer Nutzen. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 28 verschiedene Nationalitäten gezählt werden.

Der Anteil der weiblichen Belegschaft liegt bei 46%. Die Frauenquote im Vorstand liegt bei 25%. Im Senior Leader Team, der Ebene unterhalb des Vorstands, sind gut 17% der Führungskräfte weiblich. Betrachtet man die Gesamtzahl der Führungskräfte im Unternehmen, so sind davon über 26% Frauen.

## Soziale Themen

Soziales und lokales Engagement ist für PATRIZIA von großer Bedeutung. Für PATRIZIA bedeuten Immobilien-Investments auch die Investition in einen Standort mit seinen Menschen und Gemeinschaften. Um deren Bedürfnisse angemessen zu berücksichtigen, stützt sich die Immobilienkompetenz des Unternehmens auf lokale Teams, die Portfolios in ganz Europa verwalten.

### 1. Aufbau von Gemeinschaften

Immobilien-Investments stellen auch eine Investition in lokale Gemeinschaften dar, und PATRIZIA strebt an, diese beiden Aspekte auf nachhaltige Weise zu verbinden. PATRIZIA ist bestrebt, einen Beitrag zu einem geschaffenen Umfeld zu leisten, das als Grundlage für das Wachstum von Gemeinschaften dient, zentrale Bereiche für öffentliche Interaktionen bieten und bestimmte öffentliche Bedürfnisse erfüllen. Investitionen in nachhaltige Gemeinschaften können sich sowohl auf ökologischer als auch auf gesellschaftlicher Ebene positiv auswirken. PATRIZIA ist überzeugt, dass die Zusammenarbeit mit ihren Stakeholdern bei Nachhaltigkeitsthemen zu besseren Ergebnissen führt. Deshalb arbeitet PATRIZIA mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Kunden zusammen, um Lösungen zu finden, die die Umweltbelastung des Unternehmens verringern und auf eine nachhaltigere Immobilienwirtschaft abzielen.

### 2. Unterstützung der PATRIZIA Children Foundation

Teil der Unternehmenskultur der PATRIZIA ist das Bewusstsein dafür, dass es von größter Bedeutung ist, einen Teil des Erfolgs des Konzerns an Bedürftige weiterzugeben. Daher wurde vor 20 Jahren die PATRIZIA Children Foundation gegründet. Der Konzern hat die Stiftung durch Spenden und die Unterstützung bei Projekten gefördert. Diese Bemühungen halfen der Stiftung sicherzustellen, dass jeder gespendete Euro direkt in den Bau von Schulen, Krankenhäusern und Kindertagesstätten auf der ganzen Welt fließt. Im Jahr 2018 beschloss der Vorstand, die sozialen Aktivitäten des Konzerns zu intensivieren – künftig will PATRIZIA gemeinnützige Organisationen wie die PATRIZIA Children Foundation mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der PATRIZIA unterstützen. Führungskräfte der PATRIZIA engagieren sich ehrenamtlich als Vorstandsmitglieder der Stiftung. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Freiwilligenprogramms für die PATRIZIANer geplant, um es Mitarbeitern des Konzerns zu ermöglichen, 1% ihrer Jahresarbeitszeit für soziale Projekte aufzuwenden. Bislang hat die PATRIZIA Children Foundation 200.000 Kindern in 10 Ländern und in 16 Einrichtungen Zugang zu Bildung, medizinischer Versorgung und Unterkunft ermöglicht. Zwei weitere Einrichtungen befinden sich derzeit in der Entwicklung. Im Juli eröffnete der ehemalige US-Präsident Barack Obama das weltweit 16. Projekt der PATRIZIA Children Foundation als Teil eines größeren Ausbildungs- und Sportzentrums für Kinder im kenianischen Alego, nahe dem Victoriasee. Mehr als 1.000 Gäste, darunter Vertreter der kenianischen Regierung, nahmen an der Einweihung teil. Die Einrichtung der PATRIZIA wurde in Zusammenarbeit mit der von Barack Obamas Schwester Auma gegründeten Sauti Kuu Foundation errichtet. Das Children House wird als Ausbildungszentrum für rund 500 Kinder im Alter von 4 bis 25 Jahren dienen. Der neue Bildungskomplex für Kinder in Kenia umfasst Sportanlagen, Bereiche für Gartenarbeit, Computerräume, Schlafsäle und das von der PATRIZIA Children Foundation finanzierte Berufsbildungszentrum. Der neue Bildungskomplex wurde von der Sauti Kuu Foundation entwickelt und wird von ihr verwaltet. Auma Obama erklärte: „Wir wollen jungen Menschen beibringen, ihre lokalen Ressourcen zur Selbsthilfe zu nutzen.“

Jungen Menschen das Wissen und das Selbstvertrauen zu vermitteln, das sie benötigen, um ihren eigenen Weg zu finden: Das ist das Ziel von Sauti Kuu.“

Die folgende Fallstudie stellt ein weiteres Projekt der Children Foundation vor und zeigt, wie PATRIZIA es mit den Immobilienaktivitäten des Konzerns verbindet.

---

### Fallstudie: Kunst verbindet

Ein Projekt des PATRIZIA ART LAB

#### Unsere Zielvorgaben

Aufbau von Gemeinschaften: Unterstützung der PATRIZIA Children Foundation

#### Unsere Ergebnisse

- Im Sommer 2017 rief PAT ART LAB das erste SCALE Event ins Leben. In dessen Rahmen sprühte eine Reihe der weltweit bekanntesten Graffiti-Künstler ihre Arbeiten auf Büro- und Wohngebäude, um Kunst im öffentlichen Raum zu fördern und Immobilien neu zu beleben.
- Für einen guten Zweck: Die Einnahmen aus dem Verkauf von Drucken der Wandbilder flossen zu 100% in die PATRIZIA Children Foundation, um den Aufbau einer Schule in Harare (Simbabwe) zu unterstützen.

#### Nächste Schritte

Die Children Foundation arbeitete im Jahr 2018 daran, ihr neues Freiwilligenprogramm für PATRIZIANer zu starten, um das Engagement in den kommenden Jahren kontinuierlich zu fördern.

---

### Korruption und Betrug

Die Einhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption ist nicht nur zur Vermeidung von Strafen, sondern auch zur Vermeidung eines Reputationsschadens essenziell für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und daher auch für PATRIZIA sehr relevant. PATRIZIA verfügt über einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch, die umfassende Regelungen und Standards zum Thema der Anti-Bribery & Corruption enthalten. Compliance-Schulungen, die insbesondere auch die beiden genannten Themengebiete umfassen, wurden für alle Mitarbeiter in Deutschland durchgeführt und sind 2019 auch an allen anderen Standorten geplant.

### Menschenrechte

PATRIZIA verpflichtet sich, die grundlegenden Menschenrechte im Sinne der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie die internationalen Normen der Arbeitsrechte im Sinne der Internationalen Arbeitsorganisation zu beachten. Als deutsches Unternehmen prüft PATRIZIA zudem die Umsetzung der Due Diligence in Bezug auf Menschenrechte auf Unternehmensebene im Zusammenhang mit dem Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung zu Menschenrechten.

#### 1.5.4 Risikoanalyse

Nach der Veröffentlichung der ersten nicht-finanziellen Erklärung im Geschäftsbericht 2017 wurden die ESG-Strategie und die ESG-Berichterstattung im vergangenen Jahr weiter an den Anforderungen der Leitlinien der CSR-Berichterstattung ausgerichtet. Die von der Europäischen Kommission veröffentlichten und von mehreren Beratungsunternehmen in praktische Leitlinien umgesetzten CSR-Leitlinien empfehlen, das Risikomanagement zu stärken und wesentliche Informationen über die Lieferketten aufzunehmen, indem Risiken aus umgekehrter Perspektive analysiert werden; (1) die Risiken der fünf Aspekte (Umwelt, Mitarbeiter, Soziales, Menschenrechte, Korruption und Betrug), die Auswirkungen auf PATRIZIA haben, zu untersuchen und (2) wesentliche Risiken zu identifizieren, welche die Geschäftstätigkeit des Unternehmens in Bezug auf diese Aspekte hervorrufen könnte.

Um ESG in der Organisation der PATRIZIA besser umzusetzen, wurde im September 2018 das ESG Committee geschaffen (siehe Kapitel 1.5.1 ESG ist eine Priorität für das Führungsteam). Das ESG Committee ist verantwortlich für die Definition und Steuerung der ESG-Strategie des Konzerns sowie für die Einbeziehung der ESG-Risiken in die wichtigsten Geschäftsprozesse. Das ESG Committee stellt zudem sicher, dass die ESG-Strategie und ihre Risiken und Chancen unter den Mitarbeitern der PATRIZIA ausreichend kommuniziert werden. Der Risikomanagementansatz des Konzerns wird in Kapitel 4.1 näher erläutert.

04

ESG-Risikoanalyse der PATRIZIA	Beschreibung
Umweltrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der langen Lebensdauer von Immobilien müssen Klimarisiken berücksichtigt werden, auch wenn diese bisweilen noch nicht offensichtlich sind. Darüber hinaus unterliegt PATRIZIA einer zunehmenden Regulierung im Hinblick auf den Umweltschutz, die beispielsweise die Vermietungs- und Betriebsmöglichkeiten von Immobilien einschränkt, die in naher Zukunft bestimmte Energieeffizienzanforderungen nicht erfüllen. Daher werden Gesetzesänderungen genau beobachtet und Geschäftspartner, insbesondere Property Manager, angehalten, mit PATRIZIA zusammenzuarbeiten, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.</li> <li>- Physische Risiken für die verwalteten Immobilien des Unternehmens, die sich aus extremen Wetterbedingungen und Ereignissen ergeben, werden im Rahmen der Due Diligence zum Zeitpunkt der Übernahme analysiert. Darüber hinaus werden in Zusammenarbeit mit Versicherungsgesellschaften und unabhängigen Organisationen die Risiken möglicher Strukturschäden beurteilt und versichert.</li> <li>- Auf der anderen Seite stellt das verwaltete Immobilienportfolio ein Risiko für die Umwelt dar, indem es zu den globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt. Um diese negativen Auswirkungen zu minimieren, wird die ESG-Strategie kontinuierlich überprüft und mit Energiesparmaßnahmen im gesamten Portfolio abgestimmt. Umwelt-KPIs sind in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, und Property Manager sowie Mieter werden miteinbezogen, um die Erfassung von Energie-, Wasser- und Abfalldaten zu verbessern.</li> <li>- Um die Umsetzung der ESG-Richtlinie zu kontrollieren und mögliche Umweltrisiken zu vermeiden, wurde die ESG-Strategie in ein Umweltmanagementsystem (EMS) gemäß ISO 14001 eingebettet.</li> </ul>
Mitarbeiterisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mitarbeiter von PATRIZIA, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg des Konzerns. Eine Fluktuation der Mitarbeiter und die Unfähigkeit, geeignete Mitarbeiter einzustellen, würden das Unternehmen dem Risiko des Verlusts von Marktcompetenz aussetzen und seinen Wettbewerbsvorteil gefährden. Durch das Angebot attraktiver, interessanter Positionen mit motivierenden Vergütungssystemen, einschließlich entsprechender Weiterbildungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, wird dieses Risiko abgemildert. PATRIZIA ist stets bestrebt, ihre Qualität als Arbeitgeber zu verbessern und sie mit den Bedürfnissen der Mitarbeiter abzustimmen.</li> <li>- Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA bestehen keine wesentlichen Risiken für die Mitarbeiter im Zusammenhang mit Arbeitsunfällen. Dennoch werden Themen im Bereich Gesundheit und Wohlbefinden wie Burnout-Prävention, Work-Life-Balance, Förderung gesunder Ernährung und körperlicher Aktivität im Rahmen der Arbeitgeberverantwortung des Unternehmens sehr ernst genommen und durch das Personalentwicklungsprogramm abgedeckt.</li> </ul>
Soziale Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PATRIZIA sieht bei der Durchführung der Geschäftstätigkeit keine besonderen sozialen Risiken.</li> </ul>
Menschenrechtsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Bezug auf die Menschenrechte sieht PATRIZIA aufgrund ihres regionalen Fokus kein besonderes Risiko.</li> </ul>

ESG-Risikoanalyse der PATRIZIA	Beschreibung
Risiken durch Korruption oder Betrug	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PATRIZIA ist in erster Linie darauf angewiesen, dass ihre Mitarbeiter die Corporate-Governance- und Compliance-Standards einhalten.</li> <li>- Wenn die Richtlinien und Protokolle der PATRIZIA nicht durchgesetzt werden und die Mitarbeiter unrechtmäßiges oder unethisches Verhalten zeigen, könnte dies einen negativen Einfluss auf das Unternehmen und den Ruf der PATRIZIA haben. Daher besteht ein solides System zur Sicherstellung der Dokumentation, Durchsetzung und Kontrolle der Compliance-Regeln, und über die PATRIZIA Academy werden zudem allen Mitarbeitern entsprechende Schulungen angeboten.</li> </ul>

### Fallstudie: Verantwortungsbewusstes Investment Management

zur Einbeziehung von ESG-Faktoren in unsere Anlageentscheidungen, um nachhaltige, langfristige Renditen zu erzielen

#### Unsere Zielvorgaben

Branchenmaßstab: Integration von ESG-Aspekten in unsere zentralen Geschäftsprozesse

#### Unsere Ergebnisse

Wir haben die zentralen Geschäftsprozesse identifiziert, um ESG-Faktoren zu integrieren und Risiken zu eliminieren:

- ESG-Checkliste bei Ankäufen
- ESG-Überprüfung von Fonds
- ESG-Strategien auf Fonds- und Objektebene

#### Nächste Schritte

Wir werden unsere ESG-Risikobeurteilung von Unternehmens- über Fonds- bis hin zu Objektebene überprüfen und die Wesentlichkeit der verschiedenen Risiken definieren. Wir planen einen tieferen Einblick in unsere Lieferkette und in die Möglichkeiten, damit verbundene Risiken weiter zu minimieren.

### 1.5.5 Wesentliche Leistungsindikatoren

Die ESG-Strategie von PATRIZIA zielt darauf ab, die negativen Auswirkungen des verwalteten Immobilienportfolios auf Umwelt und gesellschaftliche Strukturen zu verringern. Die nachhaltige Steuerung des Portfolios des Konzerns beginnt mit der korrekten Messung der Umweltauswirkungen. So kann beurteilt werden, welche Strategie für PATRIZIA am besten geeignet ist, und es können klare Ziele festgelegt werden. Die Datenerhebung auf Objektebene ist sicherlich einer der Grundpfeiler der ESG-Strategie.

Die wichtigsten KPIs sind Wasser- und Stromverbrauch, Abfallerzeugung und Recycling sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Letztere ergeben sich aus dem gesamten Energieverbrauch. Alle diese Faktoren decken den Umweltaspekt der ESG ab. Umwelt-KPIs sind für Immobilienunternehmen wichtiger als soziale KPIs, da Immobilien weltweit eine der größten Quellen des Energieverbrauchs darstellen. Somit kann PATRIZIA einen großen Beitrag zum Umweltschutz und zu einem gesunden, nachhaltigen Planeten leisten. Die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen oder Treibhausgasen (GHG) wird immer mehr zur einem Schlüsselwert für sämtliche Geschäftsaktivitäten. Die Offenlegung von Umwelt-KPIs ist zudem der wichtigste Bezugspunkt bei der Gesetzgebung. Dieser Trend in der

Folge des Pariser Klimaabkommens wird sich weiter fortsetzen, wenn das Regelwerk des Klimaabkommens seinen Einzug in die nationale und internationale Gesetzgebung sowie in Beschränkungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen hält.

Der Gesamtenergieverbrauch des Portfolios von PATRIZIA gliedert sich in drei Bereiche:

1. Der Stromverbrauch aus Shared Services in den Aufenthaltsbereichen von Immobilien,
2. der Energieverbrauch (Strom und Wärme) in den Mieterbereichen und
3. der Energieverbrauch in den Geschäftsräumen des PATRIZIA Konzerns.

Als Vermieter ist PATRIZIA im Auftrag ihrer Kunden allein für den Energieverbrauch der Shared Services in den Aufenthaltsbereichen der Immobilien und für die Energie in den Geschäftsräumen verantwortlich. Dies hat auch bei der Datenerhebung Priorität. Der größte Teil des Energieverbrauchs stammt aus den Mieterbereichen. Mieter zur Übermittlung ihrer Energieverbrauchsdaten anzuhalten, ist ein wesentlicher Bestandteil des Stakeholder-Engagement-Programms von PATRIZIA.

PATRIZIA arbeitet an der Integration von Umwelt-KPIs in ihre Systeme und Prozesse und arbeitet eng mit ihren Property Managern und Mietern zusammen, um die Datenerfassung zu erweitern. Die Datenerhebung wird dennoch eine der größten Herausforderungen für die Zukunft der ESG-Strategie sein, da der Großteil des Energieverbrauchs von den Mietern erzeugt und kontrolliert wird. Es wird erwartet, dass mit der Installation intelligenter Zähler die Datenerfassung (im Rahmen der Datenschutzgesetze) erhöht, ein besserer Einblick in die Energieeffizienz von Immobilien ermöglicht und eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht wird.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

**Märkte allgemein:** Die Wirtschaft in der Eurozone zeigte sich 2018 nach wie vor robust, allerdings hat die Dynamik des Wirtschaftswachstums gegenüber dem Vorjahr abgenommen. In 2018 lag das Wirtschaftswachstum bei 2,0% (Vorjahr 2,5%). Gründe dafür liegen im Handelskonflikt zwischen den USA und China und einer Abschwächung der globalen Konjunktur, die auch zu einem Vertrauensverlust bei Unternehmen und Konsumenten geführt haben. Die Arbeitslosenquote setzte ihren Abwärtstrend fort und es wird erwartet, dass dies auch im laufenden Jahr der Fall sein wird. Die Inflation hat sich in 2018 bei einem Wert von 1,8% eingependelt. Der gleiche Wert wird auch für das Jahr 2019 erwartet.

**Immobilienmärkte:** Eine hohe Nachfrage prägt nach wie vor den europäischen Immobilien-Investmentmarkt, gestützt von günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen. Dennoch ist das europäische Immobilientransaktionsvolumen von ca. 311,3 Mrd. EUR in 2017 auf ca. 270,0 Mrd. EUR in 2018 zurückgegangen. An den von Investoren hauptsächlich favorisierten Top-Standorten haben der Angebotsmangel und die rasante Preisentwicklung bei vielen Assets zu einem Renditeniveau geführt, das für Investoren immer weniger attraktiv wird. Aus diesem Grund rückten B- und C-Standorte immer mehr in den Investitionsfokus, wo sich mittlerweile ein ähnliches Bild zeigt. Vor diesem Hintergrund werden Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der Marktbedingungen immer entscheidender, um in diesem Marktumfeld erfolgreich Fuß fassen und rentabel investieren zu können.

Quelle: PATRIZIA, Reuters, RCA

## 2.2 Geschäftsverlauf

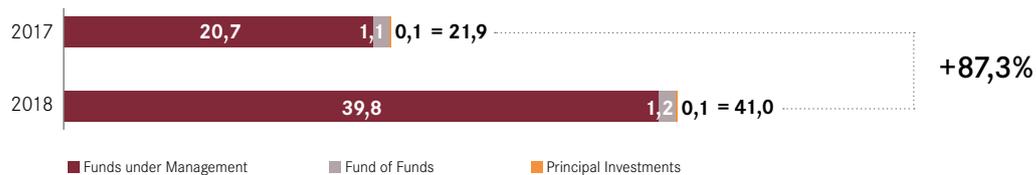
### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

#### Assets under Management (Mrd. EUR)

Zum 31. Dezember 2018 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR, nach 21,9 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 26,0 Mrd. EUR auf Deutschland und 15,0 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 19,1 Mrd. EUR bzw. 87,3% gestiegen und wurden hauptsächlich durch die Erstkonsolidierung von TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (31. März 2018) sowie das organische Wachstum positiv beeinflusst. Das Ziel, die Assets under Management im Geschäftsjahr 2018 auf leicht über 40,0 Mrd. EUR zu erhöhen, wurde entsprechend übertroffen.

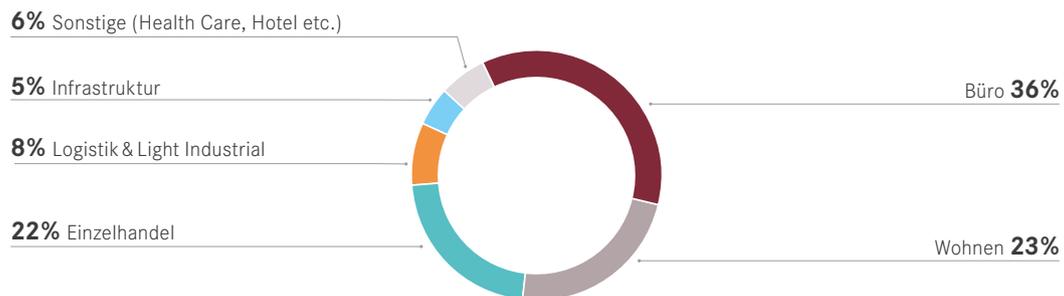
#### Assets under Management (Mrd. EUR)

G01



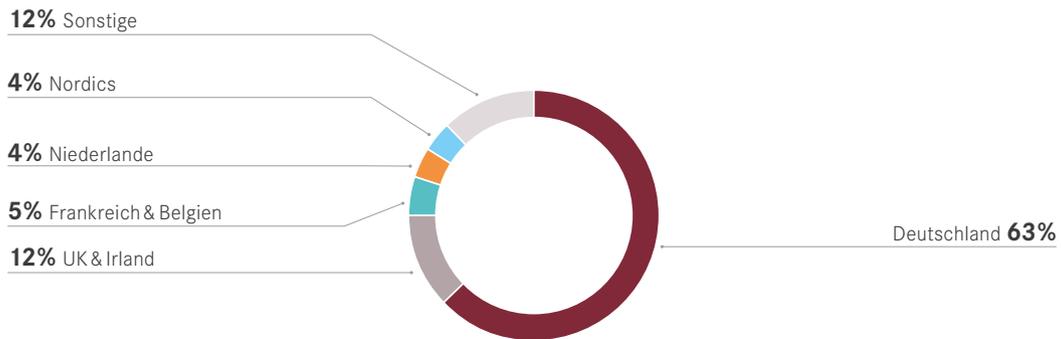
#### Assets under Management zum 31.12.2018 – Sektorale Verteilung

G02



Assets under Management zum 31.12.2018 – Geografische Verteilung

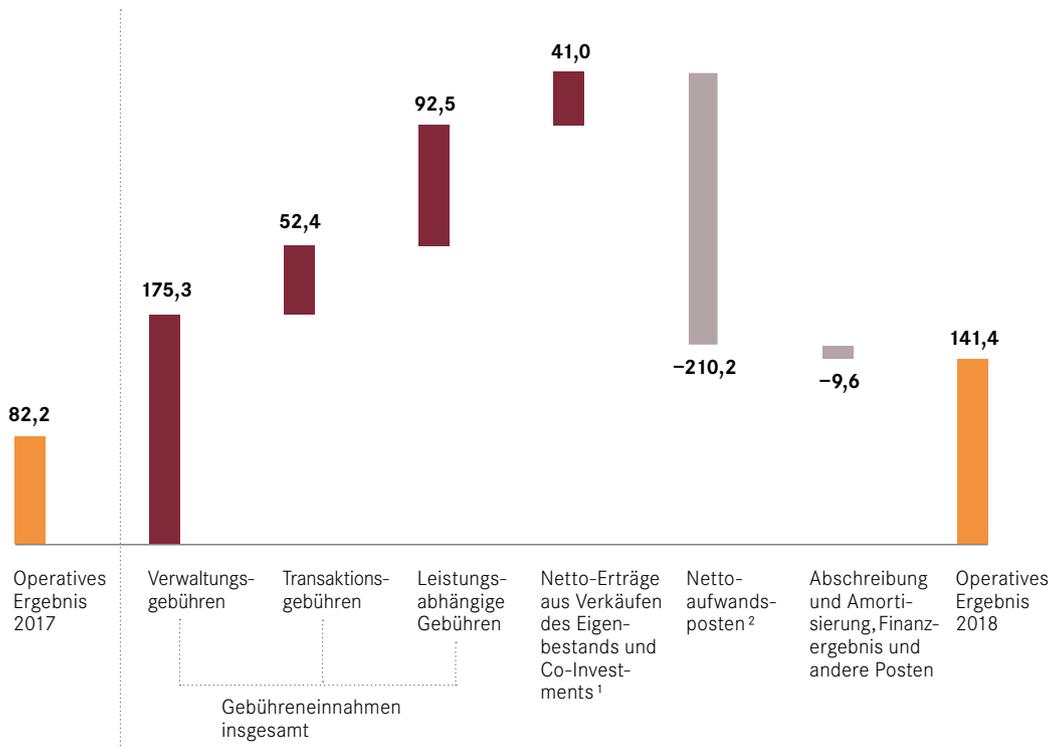
G03



Operatives Ergebnis

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2018 (Mio. EUR)

G04



1 Inklusive 8,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

2 Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 20,7 Mio. EUR

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um außerordentliche bzw. zahlungsunwirksame Effekte. Im Geschäftsjahr 2018 konnte das operative Ergebnis um 72,0% auf 141,4 Mio. EUR gesteigert werden (2017: 82,2 Mio. EUR). Die im November 2018 angehobene Prognose für das Geschäftsjahr 2018

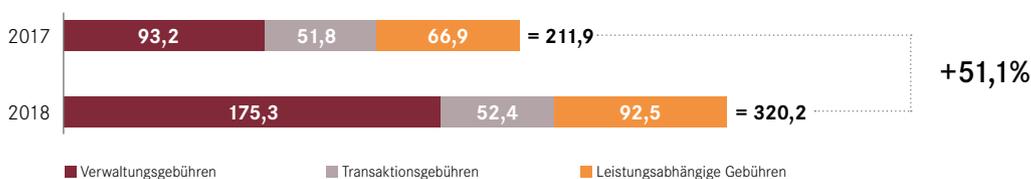
auf leicht über 140,0 Mio. EUR wurde aufgrund einer besser als erwarteten Entwicklung von Umsatzerlösen im vierten Quartal 2018 erreicht.

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich auf den Seiten 49 f. des vorliegenden Berichts.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

### Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)

G05



Im Berichtsjahr 2018 erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 51,1% auf 320,2 Mio. EUR (2017: 211,9 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

#### Verwaltungsgebühren

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 175,3 Mio. EUR vereinnahmt (2017: 93,2 Mio. EUR). Das kräftige Plus von 88,1% gegenüber dem Vorjahreswert ist dabei im Wesentlichen auf die zusätzlichen Verwaltungsgebühren im Zuge der gestiegenen Assets under Management durch die erstmalige Einbeziehung von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen.

#### Transaktionsgebühren

Für die Abwicklung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren betragen im abgelaufenen Jahr 52,4 Mio. EUR (2017: 51,8 Mio. EUR; +1,2%). Dabei sind den Ankäufen 30,7 Mio. EUR (2017: 31,4 Mio. EUR; -2,3%) und den Verkäufen 21,7 Mio. EUR (2017: 20,3 Mio. EUR, +6,5%) zuzurechnen.

Die nur moderat gestiegenen Transaktionsgebühren erklären sich insbesondere durch teilweise abweichende Gebührenstrukturen der akquirierten Gesellschaften im Bereich der Transaktionsgebühren. Darüber hinaus werden Transaktionsgebühren größtenteils bereits generiert, sobald ein Immobilienan- oder -verkauf vertraglich vereinbart ist („signing“), ausgewählte Transaktionen des Geschäftsjahres 2018 werden jedoch erst bei Abschluss („closing“) im Geschäftsjahr 2019 – und somit zeitlich verschoben – zu entsprechenden Gebühreneinnahmen führen.

#### Leistungsabhängige Gebühren

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Entwicklung im Berichtsjahr erhöhten sich auch die leistungsabhängigen Gebühren deutlich um 38,2% auf 92,5 Mio. EUR (2017: 66,9 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (76,4 Mio. EUR; 2017: 45,4 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (12,4 Mio. EUR; 2017: 21,5 Mio. EUR) ausgewiesen. Darüber hinaus werden

3,8 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in die leistungsabhängigen Gebühren mit einbezogen.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)**

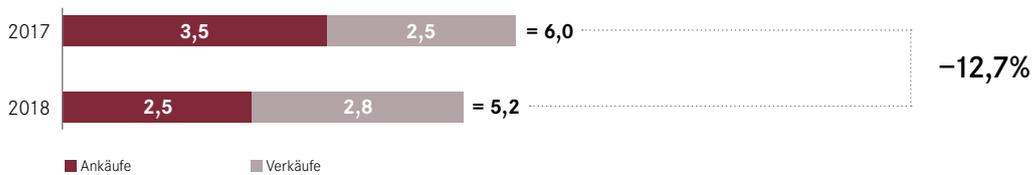
G06



Im Berichtsjahr 2018 generierte PATRIZIA 41,0 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands (Principal Investments) und aus Co-Investments, nach 41,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis resultiert einerseits aus der positiven Entwicklung von Co-Investments, die einen Beitrag von 18,1 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen leisteten (2017: 31,7 Mio. EUR). 2017 trugen die Verkäufe eines britischen Joint-Ventures mit Oaktree in Höhe von 10,5 Mio. EUR außerordentlich stark zu den Co-Investments bei. Andererseits steuerte der strategische und gewinnbringende Abbau von Principal Investments im Geschäftsjahr 2018 14,9 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen bei (2017: 10,0 Mio. EUR). Weitere 8,0 Mio. EUR (2017: 0,0 Mio. EUR) stammen aus realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Seite 40).

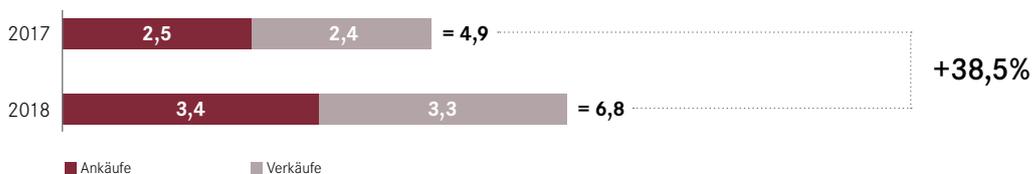
**Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)**

G07



**Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)**

G08



Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2018 erfolgten endgültig abgeschlossene Ankäufe von 2,5 Mrd. EUR (2018 signed: 3,4 Mrd. EUR; 2017 signed: 2,5 Mrd. EUR) und endgültig abgeschlossene Verkäufe von 2,8 Mrd. EUR (2018 signed: 3,3 Mrd. EUR, 2017 signed: 2,4 Mrd. EUR). In Summe reduzierte sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr insbesondere

aufgrund der geringeren endgültig abgeschlossenen Ankäufe um 12,7%. Der höhere Anteil an Verkäufen hat jedoch nicht zu einer Verringerung der Assets unter Management geführt. Insbesondere durch die Übernahme von zwei großen Asset Management-Mandaten für einen bestehenden asiatischen institutionellen Investor konnte das uns anvertraute Immobilienvermögen planmäßig weiter gesteigert werden.

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) in Höhe von 6,8 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2018 (2017: 4,9 Mrd. EUR; +38,5%) bestätigen sich allerdings die starken Deal-Sourcing-Fähigkeiten von PATRIZIA, von denen auch ihre globale Kundenbasis profitiert.

#### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)

G09



Im Berichtszeitraum wurden für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments 2,6 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, privaten und (semi-)professionellen Investoren für Investitionen im europäischen Immobilienmarkt eingesammelt, im Vergleich zu 2,0 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (+32,8%).

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

Auch im Geschäftsjahr 2018 war PATRIZIA wieder sehr erfolgreich auf den europäischen Immobilienmärkten aktiv. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Das **operative Ergebnis** konnte im Vergleich zum Vorjahr um 72,0% auf 141,4 Mio. EUR gesteigert werden (2017: 82,2 Mio. EUR). Nach einem erfolgreichen vierten Quartal 2018 übertraf das Ergebnis damit auch die zuletzt angehobene Gesamtjahresprognose von leicht über 140,0 Mio. EUR. Grund für diese positive Entwicklung ist vor allem die überplanmäßige Steigerung der leistungsabhängigen Gebühren auf 92,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2018. Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** betragen 320,2 Mio. EUR, was einer Steigerung von 51,1% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 211,9 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren erhöhten sich um 88,1% auf 175,3 Mio. EUR und die Transaktionsgebühren lagen mit 52,4 Mio. EUR um 1,2% über dem Vorjahreswert.

05

Mio. EUR	2018	2017	Veränderung
Verwaltungsgebühren	175,3	93,2	88,1%
Transaktionsgebühren	52,4	51,8	1,2%
Leistungsabhängige Gebühren	92,5	66,9	38,2%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>320,2</b>	<b>211,9</b>	<b>51,1%</b>

Die **Assets under Management** wurden hauptsächlich durch die Erstkonsolidierung von TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (31. März 2018) sowie dem weiteren organischen Wachstum beeinflusst. Zum 31. Dezember 2018 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 41,0 Mrd. EUR, nach 21,9 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag.

#### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 – erstmals seit dem Jahr 2007 – eine Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie, wahlweise in bar bzw. in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG ausgezahlt. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 405,3 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 21.197 TEUR sowie zur Übertragung von 96.213 eigenen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG im Gegenwert von 1.524 TEUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2017 in Höhe von 55,0 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 42%. Die Dividende wurde am 20. Juli 2018 ausbezahlt.

#### Akquisitionen

Meilenstein des Jahres 2018 war der Abschluss des erfolgreichen Integrationsprozesses der TRIUVA (1. Januar 2018) und Rockspring (23. März 2018). Seit September 2018 arbeiten alle Mitarbeiter unter der gemeinsamen Marke PATRIZIA. Diese Akquisitionen waren ein entscheidender Schritt auf PATRIZIAs Weg der führende globale Partner für pan-europäische Immobilien-Investments zu werden. Sie erweitern die Produktvielfalt für unsere institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren, verbessern den Zugang zum europäischen Immobilienmarkt durch die substanziell gestärkte europäische Plattform und erhöhten die Assets under Management auf inzwischen 41,0 Mrd. EUR.

### 2.3.2 Ertragslage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2018 war PATRIZIA sehr erfolgreich für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten tätig. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich durchgehend positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

#### Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS9) und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten. Im Geschäftsjahr 2018 gelang es PATRIZIA erneut, das operative Ergebnis signifikant zu steigern. Nach 82,2 Mio. EUR im Vorjahr erhöhte sich das operative Ergebnis in 2018 um 72,0% auf 141,4 Mio. EUR. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

## Herleitung Operatives Ergebnis – 12 Monate

06

TEUR	2018	2017	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>26,1%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software und Sachanlagen	-42.235	-8.681	386,5%
<b>EBIT</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>-9,8%</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-3.415	-4.232	-19,3%
Währungsergebnis	1.175	-2.747	-142,8%
<b>EBT</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>-4,8%</b>
Wertänderung Derivate	22	0	
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	36.677	4.939	642,6%
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.975	-6.748	-41,1%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	8.043	386	1.983,7%
Reorganisationsaufwand	22.318	2.330	857,9%
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-1.775	1.150	-254,3%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.757	0	-
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>141.373</b>	<b>82.185</b>	<b>72,0%</b>

<sup>1</sup> Insb. Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

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

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

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## Umsatzerlöse und Ertragslage

07

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	350.628	249.574	40,5%
Gesamtleistung	343.740	227.651	51,0%
EBITDA	120.781	95.788	26,1%
EBIT	78.546	87.107	-9,8%
EBT	76.306	80.128	-4,8%
Operatives Ergebnis	141.373	82.185	72,0%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>-1,3%</b>

## Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2018 erzielte PATRIZIA eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum, von 249,6 Mio. EUR auf 350,6 Mio. EUR (+40,5%). Einhergehend mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen sowie der Erstkonsolidierung von TRIUVA und Rocspring erhöhten sich die Erlöse aus Management Services, welche den überwiegenden Teil der Umsatzerlöse ausmachen. Gleichzeitig sanken die Mieterlöse sowie die Umsatzerlöse aus Mietnebenkosten strategiekonform aufgrund des Abbaus des Eigenbestands an Immobilien (Principal Investments).

### Umsatzerlöse – 12 Monate

08

TEUR	2018	2017	Veränderung
Erlöse aus Management Services	294.565	180.915	62,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	49.556	56.680	-12,6%
Mieterlöse	3.713	7.773	-52,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.232	2.252	-45,3%
Sonstige	1.562	1.954	-20,1%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>350.628</b>	<b>249.574</b>	<b>40,5%</b>

Die **Erlöse aus Management Services** konnten im Berichtszeitraum erneut deutlich gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten sich die entsprechenden Erlöse um 62,8% von 180,9 Mio. EUR auf 294,6 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment GBW GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 320,2 Mio. EUR, was einer Steigerung von 51,1% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 211,9 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren profitierten am stärksten von der Integration von TRIUVA und Rocspring und erhöhten sich um 88,1% auf 175,3 Mio. EUR. Die Transaktionsgebühren lagen mit 52,4 Mio. EUR nur leicht über dem Vorjahreswert (+1,2%) und die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 92,5 Mio. EUR an (+38,2%).

Werden innerhalb der Gebühreneinnahmen die Erträge aus Beteiligungen separat ausgewiesen, ergibt sich folgendes Bild:

#### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt – 12 Monate

09

Mio. EUR	2018	2017	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	165,8	83,7	98,1%
Transaktionsgebühren	52,4	51,8	1,2%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne realisierte Beteiligungen aus IFRS 9)	76,4	45,4	68,1%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>294,6</b>	<b>180,9</b>	<b>62,8%</b>
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	9,5	9,5	0,0%
Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen)	12,4	21,5	-42,5%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	3,8	0,0	-
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>320,2</b>	<b>211,9</b>	<b>51,1%</b>

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** verringerten sich auf 49,6 Mio. EUR, nach 56,7 Mio. EUR im Vorjahr. In 2018 konnten insbesondere durch den gewinnbringenden Verkauf zweier unbebauter Grundstücke in Manchester (Plot 9 und 10 Manchester First Street) sowie die fortschreitende Privatisierung von Restbeständen in Deutschland hohe Verkaufserlöse erzielt werden. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 3,7 Mio. EUR, nach 7,8 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem strategischen Abbau eigener Mietobjekte (Principal Investments) sowie der Übertragung von nur temporär bilanzierten Immobilien in Publikumsfonds, die entsprechend zeitlich begrenzt Mieterlöse für PATRIZIA generieren.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 1,2 Mio. EUR (2017: 2,3 Mio. EUR).

**Sonstige** umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2018 reduzierte sich diese Position auf 1,6 Mio. EUR gegenüber 2,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

#### Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2018 konnte PATRIZIA die Gesamtleistung um 51,0% auf 343,7 Mio. EUR steigern, nach 227,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung – 12 Monate

10

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	350.628	249.574	40,5%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	828	691	19,8%
Bestandsveränderungen	-28.731	-39.909	-28,0%
Sonstige betriebliche Erträge	20.698	17.294	19,7%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	317	1	-
<b>Gesamtleistung</b>	<b>343.740</b>	<b>227.651</b>	<b>51,0%</b>

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

Im Geschäftsjahr 2018 erlöste PATRIZA 0,8 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

**Bestandsveränderungen**

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Im Berichtsjahr 2018 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -28,7 Mio. EUR verbucht (2017: -39,9 Mio. EUR). Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 31,8 Mio. EUR (2017: 49,3 Mio. EUR; -35,4%). Bestands erhöhend wirkten sich Aktivierungen von 3,1 Mio. EUR aus (2017: 9,4 Mio. EUR; -67,0%), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Principal Investments zuzurechnen sind.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen auf 20,7 Mio. EUR (2017: 17,3 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen entfallene Verpflichtungen in Höhe von 14,5 Mio. EUR.

**Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen**

Diese Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend jene Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden, die für die Platzierung in einem Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen sind.

## EBITDA

## Herleitung EBITDA – 12 Monate

11

TEUR	2018	2017	Veränderung
Gesamtleistung	343.740	227.651	51,0%
Materialaufwand	-11.699	-17.450	-33,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.679	-11.450	36,9%
Personalaufwand	-124.954	-87.071	43,5%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.975	6.748	-41,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-90.742	-82.228	10,4%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.059	0	-
Erträge aus Beteiligungen	28.042	49.315	-43,1%
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	11.852	13.353	-11,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-377	-750	-49,7%
<b>EBITDAR</b>	<b>143.099</b>	<b>98.118</b>	<b>45,8%</b>
Reorganisationsaufwand	-22.318	-2.330	857,9%
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>26,1%</b>

**Materialaufwand**

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 33,0% von 17,5 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR.

**Aufwand für bezogene Leistungen**

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position darüber hinaus Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Aufgrund der Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens bei den Labelfonds und der Umgliederung der Transaktionskosten erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen im Vergleich zum Vorjahr um 36,9%, von 11,5 Mio. EUR auf 15,7 Mio. EUR. Hiervon entfallen auf die Transaktionskosten 2,0 Mio. EUR.

Die auf die Labelfonds entfallenden Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um 19,8% auf 12,2 Mio. EUR (2017: 10,2 Mio. EUR). Demgegenüber stehen Managementeinnahmen für Labelfonds in Höhe von 15,7 Mio. EUR, die sich entsprechend des gestiegenen verwalteten Immobilienvermögens um 17,6% von 13,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum erhöhten.

## Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigt PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 804 Mitarbeiter. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert von 643 FTE (31. Dezember 2017) ist auf die Akquisitionen von TRIUVA und Rocspring zurückzuführen. Die erhöhte Mitarbeiterzahl spiegelt sich wie folgt in den Personalaufwendungen wider:

### Personalaufwand – 12 Monate

12

TEUR	2018	2017	Veränderung
Fixgehälter	71.860	47.799	50,3%
Variable Gehälter	32.861	23.025	42,7%
Sozialabgaben	14.862	8.974	65,6%
Vertriebsprovisionen	2.124	2.446	-13,2%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	-628	1.175	-153,4%
Sonstige	3.875	3.652	6,1%
<b>Gesamt</b>	<b>124.954</b>	<b>87.071</b>	<b>43,5%</b>

<sup>1</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen im Vergütungsbericht unter Punkt 3.2

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2018 um 43,5% auf 125,0 Mio. EUR gestiegen (2017: 87,1 Mio. EUR). Angesichts der erhöhten Mitarbeiterzahl stiegen die Fixgehälter um 50,3% von 47,8 Mio. EUR auf 71,9 Mio. EUR. Auch die variablen Gehälter erhöhten sich auf 32,9 Mio. EUR (2017: 23,0 Mio. EUR; +42,7%). Aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung reduzierten sich die Vertriebsprovisionen von 2,4 Mio. EUR auf 2,1 Mio. EUR. Infolge der Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG verursachte die Bewertung der langfristigen variablen Vergütung im Berichtszeitraum einen Ertrag von 0,6 Mio. EUR, nach einem Aufwand von 1,2 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017. Die Position Sonstige enthält vor allem Sachbezüge. Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.

### Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2018 belaufen sich die Wertänderungen auf 4,0 Mio. EUR nach 6,7 Mio. EUR im Vorjahr. Die positive Marktwertänderung im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus der Einbeziehung von einem Baurecht, das im Laufe des Berichtszeitraumes beurkundet wurde.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich 2018 um 10,4% auf 90,7 Mio. EUR, nach 82,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

## Sonstige betriebliche Aufwendungen – 12 Monate

13

TEUR	2018	2017	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	19.498	34.314	-43,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	12.907	7.965	62,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	10.856	7.010	54,9%
Sonstige Steuern	10.466	494	2.018,6%
KfZ- und Reisekosten	6.642	5.209	27,5%
Werbekosten	5.188	5.675	-8,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.217	2.475	70,4%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.795	2.023	87,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	3.133	1.994	57,1%
Kosten für Management Services	847	1.390	-39,1%
Freistellungen-/Erstattungen	0	3.514	-100,0%
Sonstige	13.193	10.165	29,8%
<b>Gesamt</b>	<b>90.742</b>	<b>82.228</b>	<b>10,4%</b>

Die Position Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 19,5 Mio. EUR (2017: 34,3 Mio. EUR) beinhaltet nachlaufende Transaktionskosten im Zusammenhang mit den Unternehmenserwerben TRIUVA und Rocspring in Höhe von 1,9 Mio. EUR. Im Vorjahr lagen die Transaktionskosten mit 23,5 Mio. EUR noch deutlich höher und umfassten vor allem Kosten für nicht zustande gekommene Geschäfte (2017: 6,8 Mio. EUR). Vergleichbare Kosten gab es im Geschäftsjahr 2018 nicht.

Die Steigerungen in den meisten anderen Positionen sind im Wesentlichen auf die Erstkonsolidierung von TRIUVA und Rocspring zurückzuführen. Bei den Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten (Erhöhung um 70,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) schlägt sich zudem ein Führungskräfteentwicklungsprogramm nieder, welches zur Unterstützung des laufenden Integrationsprozesses von PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors), TRIUVA und Rocspring durchgeführt wurde.

Sonstige Steuern in Höhe von 10,5 Mio. EUR (2017: 0,5 Mio. EUR) beinhalten einmalige nachträgliche Vorsteuerzahlungen für mehrere vergangene Geschäftsjahre. Die Position Sonstige erhöhte sich um 29,8% von 10,2 Mio. EUR auf 13,2 Mio. EUR aufgrund erhöhter Luxemburger Vermögenssteuerzahlungen, die von der Anzahl der in Luxemburg verwalteten Fonds abhängig ist.

#### Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten

Diese Position beinhaltet den Wertminderungsaufwand für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von 0,5 Mio. EUR (2017: 0,9 Mio. EUR) und einen Wertminderungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,6 Mio. EUR (2017: -1,1 Mio. EUR). In Summe betragen die Wertminderungen nach IFRS 9 im Berichtsjahr 1,1 Mio. EUR (2017: -0,2 Mio. EUR). Im Vorjahr waren diese Werte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen/Erträgen enthalten.

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2018 Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 28,0 Mio. EUR (2017: 49,3 Mio. EUR; -43,1%). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf die im Geschäftsjahr 2017 getätigten Verkäufe der britischen Co-Investments mit Oaktree zurückzuführen, die den Vorjahreswert in Höhe von 10,5 Mio. EUR positiv beeinflussten.

Für das Co-Investment GBW GmbH konnten 2018 Beteiligungserträge in Höhe von 25,1 Mio. EUR (2017: 30,2 Mio. EUR) vereinnahmt werden. Die auf den ersten Blick geringeren Beteiligungserträge aus diesem Co-Investment im Vergleich zum Vorjahr resultieren unter anderem aus einer Umgliederung in Folge der Erstanwendung des IFRS 9. Ein Teil der erfolgsabhängigen Gesellschaftervergütung (beispielsweise der vorgezogene Exit-Carry im Fall eines Anteilstausches der Investoren des Fonds) wird nunmehr unter dem operativen Ergebnis als „operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)“ in Höhe von 3,8 Mio. EUR und nicht mehr in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Co-Investments Harald (1,2 Mio. EUR; 2017: 0,9 Mio. EUR), Avimore, Plymouth und Winnersh (1,1 Mio. EUR; 2017: 14,5 Mio. EUR), Seneca (0,5 Mio. EUR; 2017: 0,5 Mio. EUR) sowie die Co-Investments von TRIUVA (0,3 Mio. EUR; 2017: 0,0 Mio. EUR) trugen ebenfalls zu den Erträgen aus Beteiligungen bei.

Das Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS beinhaltet, generierte 11,9 Mio. EUR (2017: 13,4 Mio. EUR). Der Vorjahreswert wurde unter anderem durch eine Aufwertung, resultierend aus der Entwicklung des Eigenkapitals, positiv beeinflusst. Die Erträge aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der GBW GmbH auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

### Beteiligungsergebnis – 12 Monate

14

TEUR	2018	2017	Veränderung
GBW GmbH	25.063	30.171	-16,9%
Harald-Portfolio	1.153	860	34,1%
Co-Investments in Großbritannien (Avimore, Plymouth und Winnersh)	1.065	14.530	-92,7%
Seneca	500	549	-8,9%
TRIUVA	255	0	-
Publikumsfondsgeschäft	6	750	-99,2%
PATRIZIA Projekt 150 GmbH	0	2.453	-100,0%
Sonstige	0	2	-100,0%
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>28.042</b>	<b>49.315</b>	<b>-43,1%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen</b>	<b>11.852</b>	<b>13.353</b>	<b>-11,2%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>39.894</b>	<b>62.668</b>	<b>-36,3%</b>

### Reorganisationsaufwand

Der Reorganisationsaufwand beläuft sich im Jahr 2018 auf 22,3 Mio. EUR und enthält Rückstellungszuführungen im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring (2017: 2,3 Mio. EUR).

## Konzernjahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA im Wesentlichen aufgrund gestiegener Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen sowie aufgrund von einmaligem Reorganisationsaufwand im Zusammenhang mit der Integration von TRIUVA und Rockspring von 58,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017 um 1,3% auf 58,1 Mio. EUR gesunken.

### Herleitung Konzernjahresüberschuss

15

TEUR	2018	2017	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>26,1%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-42.235	-8.681	386,5%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>-9,8%</b>
Finanzerträge	3.021	914	230,5%
Finanzaufwendungen	-6.436	-5.146	25,1%
Währungsergebnis	1.175	-2.747	-142,8%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.240</b>	<b>-6.979</b>	<b>-67,9%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>-4,8%</b>
Ertragsteuern	-18.190	-21.230	-14,3%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>-1,3%</b>

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

### Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen erhöhten sich auf 42,2 Mio. EUR (2017: 8,7 Mio. EUR; +386,5%) und setzen sich zusammen aus Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind unter Punkt 4.1.2 oder 6.11 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen von 36,7 Mio. EUR (2017: 5,0 Mio. EUR) sowie aus Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 5,6 Mio. EUR (2017: 3,7 Mio. EUR). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Konzernanhang detailliert beschrieben.

### Finanzergebnis

Die Finanzerträge erhöhten sich auf 3,0 Mio. EUR, nach 0,9 Mio. EUR im Vorjahr, und resultieren im Wesentlichen aus der Abzinsung von langfristigen Zahlungsverpflichtungen, Gesellschafterdarlehen an Gesellschaften im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen wie Zinsen und Zinssicherungskosten in Höhe von 6,4 Mio. EUR gegenüber (2017: 5,1 Mio. EUR; +25,1%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und Zinsaufwendungen aus betrieblichen Steuern.

### Währungsergebnis

Zum 31. Dezember 2018 belief sich das Währungsergebnis auf 1,2 Mio. EUR (2017: -2,7 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -0,6 Mio. EUR (2017: -1,6 Mio. EUR) und aus unrealisierten Währungseffekten in Höhe von 1,8 Mio. EUR (2017: -1,2 Mio. EUR).

## Ertragsteuern

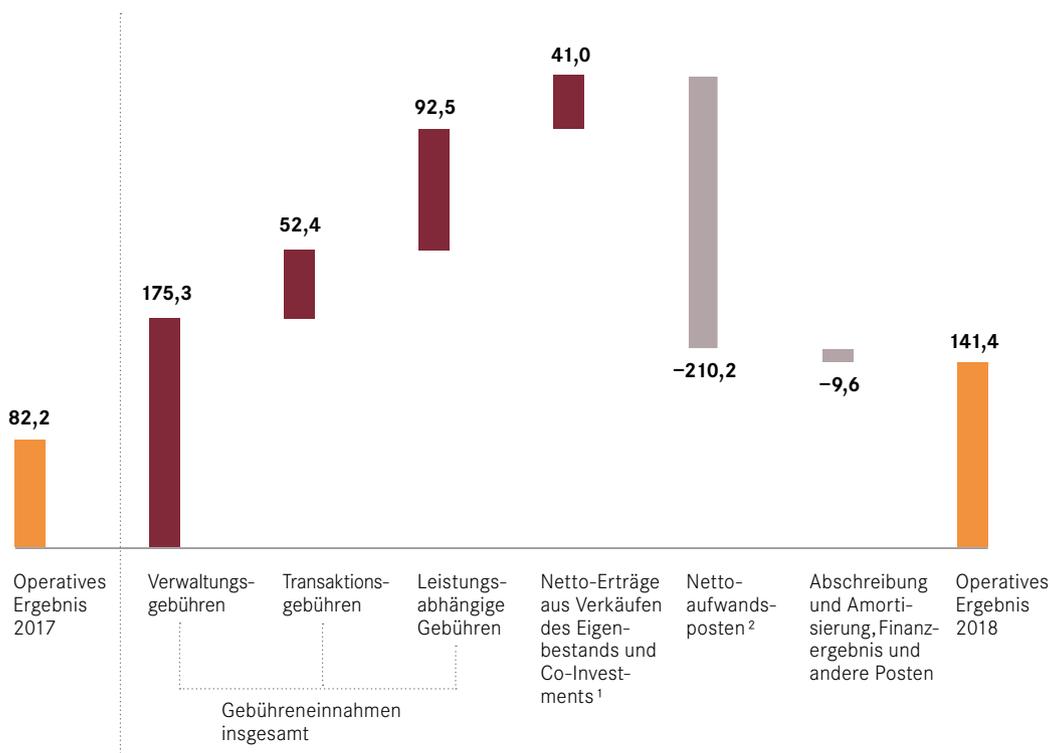
Im Geschäftsjahr 2018 betrug der Steueraufwand 18,2 Mio. EUR, nach 21,2 Mio. EUR im Vorjahr (-14,3%).

## Detaillierte Überleitung zum Operativen Ergebnis

Die folgenden Erläuterungen führen die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zurück.

### Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2018 (Mio. EUR)

G10



<sup>1</sup> Inklusive 8,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

<sup>2</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 20,7 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 175,3 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 165,8 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt darüber hinaus der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für ein Co-Investment in Höhe von 9,5 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 42).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 52,4 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 42 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie bei den Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 92,5 Mio. EUR zum Teil aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. Im Berichtsjahr 2018 war die Verteilung wie folgt: 76,4 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 12,4 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag, welcher in den „Erträgen

aus Beteiligungen“ enthalten ist. Darüber hinaus werden operativ realisierte Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 3,8 Mio. EUR berücksichtigt (siehe auch Seite 42).

Diese drei Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** von 320,2 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** in Höhe von 41,0 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 49,6 Mio. EUR (Seite 41) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von –28,7 Mio. EUR (Seite 78) und „Materialaufwand“ von –11,7 Mio. EUR (Seite 78); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,7 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 1,2 Mio. EUR (Seite 41) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,8 Mio. EUR (Seite 78). Schließlich werden auch „realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (netto) von 8,0 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen (Seite 40) – insgesamt 22,9 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 18,1 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen“ in Höhe von 11,9 Mio. EUR (Seite 78) und den verbleibenden 6,2 Mio. EUR „Erträge aus Beteiligungen“ (Seite 78).

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 210,2 Mio. EUR sind Personalkosten in Höhe von 125,0 Mio. EUR und die folgenden nicht personalbezogenen Betriebskosten und sonstigen Erträge in Höhe von insgesamt 85,2 Mio. EUR enthalten: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 90,7 Mio. EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von 15,7 Mio. EUR, „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von 1,1 Mio. EUR und „Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,4 Mio. EUR. Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 20,7 Mio. EUR, „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ von 0,3 Mio. EUR (alle Seite 78) und „Sonstigen“ Umsatzerlösen von 1,6 Mio. EUR (Seite 41) zusammen.

**„Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten“** in Höhe von –9,6 Mio. EUR setzen sich zusammen aus „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte und Software und Sachanlagen“ in Bezug auf Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von –5,6 Mio. Euro (Seite 145), „Finanzerträge“ von 3,0 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von –6,4 Mio. EUR (Seite 78). Das „Währungsergebnis“ (1,2 Mio. EUR) wird um den Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung (–1,8 Mio. EUR) bereinigt und somit in Höhe von –0,6 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen. Reorganisationsaufwendungen in Höhe von 22,3 Mio. EUR sowie Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwalterverträge) in Höhe von 36,7 Mio. EUR fließen ebenfalls in diese Position mit ein, werden jedoch neutralisiert (alle Seite 40).

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

16

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.778.446	1.252.394	42,0%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.143.106	754.701	51,5%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>64,3%</b>	<b>60,3%</b>	<b>4,0 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	330.598	382.675	-13,6%
+ Termingelder	208.000	197.000	5,6%
+ Wertpapiere	3.000	5.000	-40,0%
- Bankdarlehen	0	0	-
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-322.000	-6,8%
= Nettoliquidität (+)/Nettoverschuldung (-)	241.598	262.675	-8,0%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>77,3%</b>	<b>81,1%</b>	<b>-3,8 PP</b>

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

PP = Prozentpunkte

#### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich insbesondere durch die Konsolidierung von TRIUVA und Rockspring im Berichtszeitraum auf 1,8 Mrd. EUR, nach 1,3 Mrd. EUR im Jahr 2017.

#### Eigenkapital

Durch die erstmalige Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 9 (Ansatz von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren zum beizulegenden Zeitwert) stieg das Eigenkapital einmalig um 297,3 Mio. EUR und im Zuge der Folgebewertung während des Geschäftsjahres 2018 um 49,5 Mio. EUR. Im Zuge des Erwerbs von Rockspring wurden als Teil der Gegenleistung eigene Aktien übertragen, welche gemeinsam mit weiteren Aktienübertragungen das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage in Summe um 25,7 Mio. EUR erhöhten. Des Weiteren führten die Dividendenausschüttung an die Aktionäre in Höhe von 21,2 Mio. EUR und der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Anteil des Konzernjahresüberschusses von 51,7 Mio. EUR in Summe zu einem Anstieg des Eigenkapitals (exkl. nicht-kontrollierender Gesellschafter) im Berichtszeitraum um 51,5% von 0,8 Mrd. EUR auf 1,1 Mrd. EUR. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen (Principal Investments) der PATRIZIA hat sich im Berichtszeitraum strategiekonform um 31,0% verringert, von 115,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf 79,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

17

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Vorräte	71.534	99.791	-28,3%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.308	15.979	-48,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>79.842</b>	<b>115.770</b>	<b>-31,0%</b>

Davon sind 71,5 Mio. EUR (2017: 99,8 Mio. EUR) den **Vorräten** zuzurechnen. In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär gehalten werden. Darüber hinaus entfallen 8,3 Mio. EUR (2017: 16,0 Mio. EUR) auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die ursprünglich mit dem Ziel einer längerfristigen Haltedauer und zur Erzielung von Mieteinnahmen gekauft wurden.

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

### PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2018

18

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (fair value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungs- kosten) Mio. EUR	Beteiligungen in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>34.324,4</b>			
<b>Co-Investments</b>	<b>6.619,2</b>	<b>509,1</b>	<b>165,4</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.565,3</b>	<b>481,1</b>	<b>144,3</b>	
GBW GmbH	4.281,5	139,9 <sup>1</sup>	52,2	5,1
GBW Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren	–	248,7 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.283,8	70,9	70,9	10,1
Harald	–	21,5 <sup>1</sup>	21,1	5,1
Sonstige	–	0,1	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>1.051,7</b>	<b>26,0</b>	<b>19,3</b>	
Alliance	194,6	5,3 <sup>1</sup>	5,4	5,1
Seneca	192,4	5,9 <sup>1</sup>	4,9	5,1
PATROffice	2,9	1,6 <sup>1</sup>	1,1	6,3
sono west	48,5	8,8	3,5	28,3
TRIUVA/IVG Logistik	383,3	3,7 <sup>1</sup>	3,6	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe	230,0	0,7 <sup>1</sup>	0,7	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	
Citruz Holdings LP (UK)	2,2	0,6 <sup>1</sup>	0,5	10,0
First Street Development LTD (UK)	–	1,4	1,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>79,6</b>	<b>79,8</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>	–	347,3 <sup>2</sup>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>41.023,2</b>	<b>936,2</b>		
Verfügbare Liquidität	–	506,9		–
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>41.023,2</b>	<b>1.443,1</b>		
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	–	300,0		–
Davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne Minderheiten)	–	1.143,1		

<sup>1</sup> Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

<sup>2</sup> Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von 322,00 Mio. EUR auf 300,0 Mio. EUR. Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,50% p. a. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert. PATRIZIA hatte zum Jahresende keine kurzfristigen Bankdarlehen ausstehen, da das kurzfristige Schuldscheindarlehen in Höhe von 22,0 Mio. EUR am 30. Juni 2018 fristgerecht und vollständig getilgt wurde.

Gegenüber dem Jahresende 2017 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	22.000	-100,0%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>300.000</b>	<b>322.000</b>	<b>-6,8%</b>

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

### Liquidität

Zum 31. Dezember 2018 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 506,9 Mio. EUR im Vergleich zu 576,2 Mio. EUR zum Jahresende 2017.

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Bankguthaben und Kassenbestand	330.598	382.675
Termingelder	208.000	197.000
Wertpapiere	3.000	5.000
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>541.598</b>	<b>584.675</b>
- Regulatorische Reserve KVGs	-26.185	-8.383
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten TRIUVA	-8.466	0
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-61	-86
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>506.886</b>	<b>576.206</b>

Die kurzfristige Liquidität insgesamt beträgt 541,6 Mio. EUR (2017: 584,7 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Insgesamt 211,0 Mio. EUR sind in Wertpapieren und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Durch den Erwerb von TRIUVA und Rockspring sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten entstanden, von denen zum Stichtag 8,5 Mio. EUR noch nicht fällig waren. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 26,2 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar für PATRIZIA sind demzufolge liquide Mittel in Höhe von 506,9 Mio. EUR (Vorjahr: 576,2 Mio. EUR) frei verfügbar.

### Kapitalflussrechnung

Der Mittelabfluss aus der laufenden **Geschäftstätigkeit** betrug im Berichtsjahr 53,3 Mio. EUR, nach einem Mittelzufluss von 17,2 Mio. EUR in 2017.

Im Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (operativer Cashflow) ergibt sich aus der regulatorisch bedingten und temporären Einbeziehung der geschlossenen Investment-KGs der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH (Publikumsfondsgeschäft) eine gewisse Verzerrung. Der Ankauf von Objekten zur späteren Platzierung im Rahmen des Publikumsfondsgeschäfts mindert als Zugang von Vorräten den operativen Cashflow. Aus Konzernsicht werden diese Objekte als Vorräte bilanziert, da diese im Rahmen der Entkonsolidierung der geschlossenen Investment-KGs bei Beitritt der Anleger wieder abgehen. Die Finanzierung dieser Maßnahme ist im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erfasst. Bei Abgang der entsprechenden Gesellschaften aus dem Konzernkreis wird die Kapitalflussrechnung kaum mehr berührt.

Aufgrund der Aufteilung dieser Sachverhalte auf die verschiedenen Cashflow Positionen ergibt sich aus diesen – insgesamt Cash-neutralen Geschäftsvorfällen – eine Belastung des operativen Cashflows um 70.711 TEUR. Bereinigt man den Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit um diesen Effekt, hätte dieser im Geschäftsjahr 2018 keinen Mittelabfluss in Höhe von 53.347 TEUR sondern einen Mittelzufluss in Höhe von 17.365 TEUR ausgewiesen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Konzern zum Jahresende einen nicht unwesentlichen Teil der erbrachten und in 2018 erfolgswirksam vereinnahmten Gebühreneinnahmen (im Wesentlichen aus leistungsabhängigen Gebühren) als Forderung bilanziert hat. Diese Gebühreneinnahmen wirkten sich somit in 2018 positiv auf das Konzernergebnis aus, werden jedoch erst in 2019 (bei Bezahlung) den operativen Cashflow erhöhen.

Die **Investitionstätigkeit** führte zu einem Mittelabfluss von 0,8 Mio. EUR (2017: Abfluss von 411,9 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch die Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapieren und die Umgliederung von Termingeldern mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten. Gegenläufig wirkten die verbleibenden Auszahlungen für TRIUVA und Rockspring.

Demgegenüber steht ein Mittelzufluss von 2,1 Mio. EUR aus der **Finanzierungstätigkeit**, nach 337,1 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit in 2017 zählten die Mittelzuflüsse aus dem Schuldscheindarlehen und einem kurzfristigen Bankdarlehen für einen Publikumsfonds sowie der Mittelabfluss infolge der Aktienrückkäufe.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf –52,1 Mio. EUR (2017: –57,5 Mio. EUR) und reduzierte den Finanzmittelfonds von 382,7 Mio. EUR Ende 2017 auf 330,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018.

### Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung

21

TEUR	2018	2017	Veränderung
Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-53.347	17.201	-410,1%
Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-779	-411.856	-99,8%
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.050	337.111	-99,4%
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-52.077	-57.544	-9,5%
Finanzmittelfonds zum 01.01.	382.675	440.219	-13,1%
Finanzmittelfonds zum 31.12.	330.598	382.675	-13,6%

### 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. EUR (2017: 16,8 Mio. EUR; -24,2%), der sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergibt. Die Position **andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge** hat sich mit 11,3 Mio. EUR im Jahr 2018 wieder normalisiert, nachdem diese im Vorjahr aufgrund der Verschmelzung der Harald GmbH auf die PATRIZIA Immobilien AG außergewöhnlich hoch ausgefallen war (2017: 251,4 Mio. EUR).

Der **Materialaufwand** ist inzwischen bei nahezu 0,0 Mio. EUR angekommen. Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 10,6% auf 29,1 Mio. EUR (2017: 26,3 Mio. EUR). Dies ist im Wesentlichen auf Einmalzahlungen im Rahmen der Reorganisation zurückzuführen. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** erhöhten sich aufgrund der Aufwendungen für Reorganisation sowie Integration um 35,7% auf 50,4 Mio. EUR (2017: 37,1 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 126,0 Mio. EUR über dem des Vorjahres (2017: 96,8 Mio. EUR). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus Gewinnabführungen. Das **Zinsergebnis** fällt in 2018 mit -7,4 Mio. EUR weniger negativ aus als noch im Vorjahr (2017: -11,8 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie höhere Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Jahresüberschuss** der PATRIZIA Immobilien AG nach HGB von 58,0 Mio. EUR (2017: 270,4 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 430,1 Mio. EUR und unter Abzug der Verrechnung des Unterschiedsbetrags aus Erwerb eigener Aktien von 21,5 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn erhöhte sich von 405,3 Mio. EUR auf 466,6 Mio. EUR.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2019 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 5) verwiesen.

#### Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG

22

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Anlagevermögen	688.337	575.916
Umlaufvermögen	612.722	668.452
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.082	1.162
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.302.141</b>	<b>1.245.531</b>
Eigenkapital	741.495	677.599
Rückstellungen	35.415	53.697
Verbindlichkeiten	525.232	514.235
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.302.141</b>	<b>1.245.531</b>

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

23

TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	20.872	16.805	24,2%
Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge	11.298	251.436	-95,5%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-10	0	-
Personalaufwand	-29.131	-26.350	10,6%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.373	-37.129	35,7%
Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	126.023	96.805	30,2%
Zinsergebnis	-7.438	-11.810	-37,0%
Steuern	-13.212	-19.353	-31,7%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>58.028</b>	<b>270.405</b>	<b>-78,5%</b>
Gewinnvortrag	430.108	181.017	137,6%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	-21.517	-46.091	-53,3%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>466.619</b>	<b>405.331</b>	<b>15,1%</b>

### 3 Weitere Angaben

#### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

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

##### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476,00 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktientypen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2018 1.291.845 eigene Aktien.

##### 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 (mit Ausnahme einzelner Aktien, die von der PATRIZIA Immobilien AG im Zusammenhang mit Unternehmenskäufen an Dritte mit der Auflage übertragen wurden, diese innerhalb einer gewissen Lock-up-Periode nicht zu veräußern). Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind dem Vorstand nicht bekannt. Aus den eigenen Aktien steht der Gesellschaft kein Stimmrecht zu.

##### Direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als zehn Prozent des Kapitals

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2018 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,71% an der Gesellschaft.

##### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

##### Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

### **Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

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

### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

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

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

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

### **Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

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

### **Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines 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 den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG und legt für das Geschäftsjahr 2018 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 Erreichung der Unternehmensziele sind die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der Aktie der PATRIZIA Immobilien AG in Relation zum Immobilienaktienindex DIMAX sowie die Cost Coverage Ratio, die eine Kennzahl für den Kostendeckungsgrad darstellt und deren Zielwert in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung festgelegt wird.

Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Ist-Wert 120% oder mehr des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die bei Gewährung festgelegte Obergrenze (Cap) der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von bis zu 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt (Floor).

### **Kurz- und langfristige Komponenten der variablen Vergütung**

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

### **Anteile der Einzelkomponenten an der Gesamtvergütung des Vorstands**

Gesetzt den Fall, dass die Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100% erfüllt wurden, ergibt sich in etwa folgende Vergütungsstruktur für den Zeitwert bei Gewährung: Auf die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile entfallen bei den Herren Egger und Schmitt rund 36% der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 43% aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 21% zur Gesamtvergütung bei. Bei Herrn Bohn ergibt sich ein Verhältnis von 41%/39%/20%, bei Frau Kavanagh ergibt sich ein Verhältnis von 36%/43%/21%.

### **Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2018**

Die für das Geschäftsjahr 2018 gewährte Vergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 5,4 Mio. EUR (2017: 4,5 Mio. EUR). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2018 sind für den Vorstand 71.247 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2022 zur Auszahlung kommen wird (für das Geschäftsjahr 2017 wurden zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 49.061 Performing Share Units zurückgestellt, auf Basis der tatsächlichen Zielerreichung und der Entwicklung des Aktienkurses der PATRIZIA Immobilien AG 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2017 insgesamt 47.330 Stück zugewiesen, Auszahlung 2021). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,4 Mio. EUR (2017: 4,0 Mio. EUR).

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

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

#### Gewährte Zuwendungen Wolfgang Egger, CEO

Eintritt: 21.08.2002

Bestellt bis: 30.06.2021

24

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	17 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>	1 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>437</b>	<b>421</b>	<b>421</b>	<b>421</b>
Einmaliger Sign-On Bonus				
Einjährige variable Vergütung	546 <sup>2</sup>	650 <sup>3</sup>	0	750 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		325 <sup>3</sup>	0	375 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	273 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>1.256</b>	<b>1.396</b>	<b>421</b>	<b>1.546</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.268</b>	<b>1.408</b>	<b>433</b>	<b>1.558</b>

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

2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

#### Gewährte Zuwendungen Karim Bohn, CFO

Eintritt: 01.11.2015

Bestellt bis: 31.10.2023

25

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	360	420	420	420
Nebenleistungen	11 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>	12 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>371</b>	<b>432</b>	<b>432</b>	<b>432</b>
Einmaliger Sign-On Bonus				
Einjährige variable Vergütung	382 <sup>2</sup>	520 <sup>3</sup>	0	600 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		260 <sup>3</sup>	0	300 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	191 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>944</b>	<b>1.212</b>	<b>432</b>	<b>1.332</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>956</b>	<b>1.224</b>	<b>444</b>	<b>1.344</b>

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

2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

### Gewährte Zuwendungen Klaus Schmitt, COO

Eintritt: 01.01.2006

Bestellt bis: 31.12.2020

26

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	21 <sup>1</sup>	23 <sup>1</sup>	23 <sup>1</sup>	23 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>441</b>	<b>443</b>	<b>443</b>	<b>443</b>
Einmaliger Sign-On Bonus				
Einjährige variable Vergütung	546 <sup>2</sup>	650 <sup>3</sup>	0	750 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		325 <sup>3</sup>	0	375 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	273 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>1.260</b>	<b>1.418</b>	<b>443</b>	<b>1.568</b>
Versorgungsaufwand	24	24	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.284</b>	<b>1.442</b>	<b>467</b>	<b>1.592</b>

- 1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen
- 2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren
- 3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)
- 4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

### Gewährte Zuwendungen Anne Kavanagh, CIO

Eintritt: 15.04.2017

Bestellt bis: 14.04.2020

27

TEUR	2017	2018	2018 (Min)	2018 (Max)
Festvergütung	281	395	395	395
Nebenleistungen	3 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>	6 <sup>1</sup>
<b>Summe</b>	<b>284</b>	<b>401</b>	<b>401</b>	<b>401</b>
Einmaliger Sign-On Bonus		496	496	496
Einjährige variable Vergütung	410 <sup>2</sup>	612 <sup>3</sup>	0	706 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2019–2021		306 <sup>3</sup>	0	353 <sup>4</sup>
Performing Share Units Tranche 2018–2020	205 <sup>2</sup>			
<b>Summe</b>	<b>899</b>	<b>1.815</b>	<b>897</b>	<b>1.956</b>
Versorgungsaufwand	32	43	43	43
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>931</b>	<b>1.858</b>	<b>940</b>	<b>1.999</b>

- 1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen
- 2 Gewährt im Kalenderjahr 2018 für 2017, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren
- 3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)
- 4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

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

	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO		Anne Kavanagh, CIO	
Zufluss TEUR	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Festvergütung	420	420	360	420	420	420	281	395
Nebenleistungen <sup>1</sup>	17	1	11	12	21	23	3	6
<b>Summe</b>	<b>437</b>	<b>421</b>	<b>371</b>	<b>432</b>	<b>441</b>	<b>443</b>	<b>284</b>	<b>401</b>
Einmaliger Sign-On Bonus							496	
Einjährige variable Vergütung	530	546	391	382	476	546		410
Mehrjährige variable Vergütung								
Performing Share Units Tranche 2015–2017 <sup>2</sup>		415	-	-	-	357		
Performing Share Units Tranche 2014–2016 <sup>2</sup>					507			
<b>Summe</b>	<b>967</b>	<b>1.382</b>	<b>762</b>	<b>814</b>	<b>1.424</b>	<b>1.346</b>	<b>780</b>	<b>811</b>
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24	32	43
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>979</b>	<b>1.394</b>	<b>774</b>	<b>826</b>	<b>1.448</b>	<b>1.370</b>	<b>812</b>	<b>854</b>

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

<sup>2</sup> 2018 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2015–2017 zum Durchschnittskurs von 19,90 EUR

### Vergütung des Aufsichtsrats

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

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2018 folgende Bezüge gewährt:

### Feste Vergütung

EUR	2018	2017
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek	30.000	30.000
Gerhard Steck (bis 22.06.2017)	0	15.000
Uwe Reuter (ab 22.06.2017)	30.000	15.000
<b>Gesamt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>

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

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat am 30. Januar 2019 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/) allgemein zugänglich gemacht.

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

Am 19. Dezember 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG die jährliche Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Diese Erklärung wurde anschließend den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/> dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

### 3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.2.

## 4 Entwicklung der Chancen und Risiken

### 4.1 Management der Chancen und Risiken

Ein konzernweites Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und intern sowie bei Bedarf extern kommuniziert werden.

Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken und deren direkte und indirekte finanzielle Folgen zu sammeln und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert werden kann. Die Gesamtverantwortung trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der operativen Bereiche und von Corporate Reporting and Planning (CRP, ehemals Controlling) zusammensetzt.

Das Chancenmanagement findet parallel zum Risikomanagement statt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren potenzielle direkte und indirekte finanziellen Vorteile zu sammeln und so zu verfolgen und zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann.

Die Hauptchancen für die PATRIZIA liegen in der Erweiterung der bestehenden Produkt- und Kundenbasis sowie in der Erschließung von M&A-Möglichkeiten und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die Abteilungen Product Development und Capital Markets entwickeln neue Produkte und Strukturierungen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden durch das Executive Committee der PATRIZIA, die Abteilung Strategic Corporate M&A und den Vorstand erkannt und konsequent weiterverfolgt.

Im Jahr 2018, nach den Übernahmen von Sparinvest, TRIUVA und Rockspring, hat PATRIZIA ihre Struktur und ihr Betriebsmodell europaweit vereinheitlicht, wobei nun sämtliche Funktionen grenzüberschreitend und in enger Zusammenarbeit agieren. Dies führt zu einer stärkeren lokalen Präsenz. Das Risikomanagement in allen Tochtergesellschaften liegt in der Verantwortung der paneuropäischen Funktionen. Daher werden durch diese Funktionen die Ausrichtung und der zentrale Wissensaustausch sowie das Management von Risiken zusammengeführt und in der Arbeitsgruppe Risikomanagement besprochen.

Zur Stärkung der Organisation wurde eine neue Committee-Struktur eingerichtet, um den Informationsfluss in Bezug auf potenzielle Risiken und zukünftige Chancen zu gewährleisten und eine gemeinsame Ausrichtung sicherzustellen. Dadurch wird auch sichergestellt, dass alle wichtigen Parteien, darunter der Vorstand, informiert und einbezogen werden. Die wesentlichen Committees sind:

- Executive Committee
- Investment Committee
- Product Development & Fundraising Committee
- Fund Review Committee
- Technology & Innovation Committee
- Environmental, Social and Governance (ESG) Committee

Das Risikomanagement von Verwaltern alternativer Investmentfonds (AIFM) ist eine gesonderte gesetzliche Anforderung und wird bei allen beaufsichtigten Gesellschaften durchgeführt, um die formalen Erwartungen zu erfüllen und bewährte Praktiken im AIFM-Risikomanagement zu gewährleisten. Ökologische, soziale und Governance-Themen (ESG) sind ein weiteres Schlüsselement der allgemeinen Bewertung des Chancen- und Risikomanagements der PATRIZIA, und deren Bedeutung hat im vergangenen Jahr zugenommen. Einzelheiten dazu in Kapitel 1.5.

CRP berichtet monatlich über die Finanzzahlen des Konzerns. Die Berichterstattung hilft, mögliche negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und gegebenenfalls der möglichen Schadenshöhe auf Konzernebene bewertet. Daraus werden die notwendigen Maßnahmen zur Steuerung und gegebenenfalls Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Maßnahmen, z. B. Prozessänderungen und, wenn nötig, durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen abgeleitet. Die Analyse erstreckt sich in der Regel auf das Geschäftsjahr und damit den Budgetzeitraum der PATRIZIA, geht aber bei strategischen wesentlichen Risiken über diesen Zeitraum 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 verantwortlichen Ansprechpartner der einzelnen Funktionen über die jeweiligen Ergebnisse der Risikobewertung unterrichtet. Gemäß § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer geprüft. Diese Risikoprüfung, eine Überprüfung der Chancen sowie ein allgemeiner Ausblick bilden die Grundlage für die nachfolgende Zusammenfassung, die von der zuständigen und verantwortlichen Funktion im Rahmen der Arbeitsgruppe Risikomanagement durchgeführt wird.

## 4.2 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Quartalsabschlüsse der Gesellschaft unrichtige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, gibt es bei der PATRIZIA 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 gemäß den aufsichtsrechtlichen und börsenrechtlichen Anforderungen. 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 das Budget für den gesamten Konzern vor. Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen werden überprüft und monatlich gemeldet. Für das laufende Geschäftsjahr werden regelmäßig Fortschreibungen erstellt, die auf tatsächlich erzielten Ergebnissen sowie erkannten Chancen und Risiken und noch ausstehenden Budgetwerten basieren.

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

Die Buchhaltung aller operativen Gesellschaften in Deutschland erfolgt zentral am Hauptsitz der PATRIZIA. Die Buchhaltung der im Ausland angesiedelten operativen 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 Reporting & Consolidation. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellung klar definiert.

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

## 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

### 4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

**Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung:** Eine hohe Nachfrage prägt nach wie vor den europäischen Immobilien-Investmentmarkt, gestützt von günstigen Finanzierungsbedingungen und fehlenden Anlagealternativen. An den von Investoren hauptsächlich favorisierten Top-Standorten haben der Angebotsmangel und die rasante Preisentwicklung bei vielen Immobilien zu einem Renditeniveau geführt, das für Investoren immer weniger attraktiv wird. Aus diesem Grund rückten B- und C-Standorte immer mehr in den Investitionsfokus, wo sich mittlerweile ein ähnliches Bild zeigt. Vor diesem Hintergrund werden Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der Marktbedingungen immer entscheidender, um in diesem Marktumfeld erfolgreich Fuß zu fassen und rentabel investieren zu können. Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Immobilienmärkte liegen nach wie vor in europa- und geopolitischen Ereignissen, wie beispielsweise dem BREXIT oder dem Erfolg europakritischer Bewegungen, wie in Italien. Global betrachtet entstehen Risiken

beispielsweise durch die unberechenbare und protektionistische Handelspolitik der USA, die zu einer Schwächung der Weltwirtschaft führen könnte, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Obwohl die EZB ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen Ende 2018 beendet hat, ist ein nur sehr langsamer Anstieg sowohl der Zinsen als auch der Rendite der Staatsanleihen das wahrscheinlichste Szenario für das laufende Jahr. Zudem kann die aktuelle Renditeprämie von Immobilien im Vergleich mit langfristigen Staatsanleihen einen Zinsanstieg im Bereich von ca. 100 Basispunkten sicherlich verkraften, ohne dass es zu starken Preiskorrekturen kommt. Wie sich die Normalisierung der Geldpolitik auswirken wird, lässt sich erst dann abschätzen, wenn deutlich wird, wann und wie schnell die EZB den Leitzins erhöht.

**Wohnimmobilienmarkt:** Von der grundsätzlich positiven Entwicklung der europäischen Wirtschaft profitierten vor allem die wirtschaftlich starken Ballungsräume, die weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichneten und in der Folge eine hohe Nachfrage nach Wohnraum verzeichneten. Die Bautätigkeit zeigte sich insgesamt als zu niedrig, um der hohen Nachfrage begegnen zu können. Dies führte zu steigenden Mieten, die allerdings in einigen Ländern zunehmend rechtlichen Restriktionen unterliegen. Das hohe institutionelle Interesse an Wohnimmobilien führte zu einer starken Verknappung der Produktverfügbarkeit und gleichzeitig zu steigenden Kaufpreisen. Dies macht sich, aufgrund der Verschiebung des Investorenfokus auf B- und C-Standorte, mittlerweile auch an diesen Standorten mit Renditekompressionen bemerkbar. Dennoch stehen Wohnimmobilien, aufgrund des Nachfrageüberhangs und einer attraktiven Renditeprämie gegenüber Staatsanleihen, weiterhin im Fokus institutioneller Investoren.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Büro:** Die Tatsache, dass das Wirtschaftswachstum in Europa 2018 leicht geringer ausfiel als in 2017, wirkte sich nicht auf die europäischen Büroimmobilienmärkte aus. Die Nachfrage nach Büroflächen stieg in 2018 erneut an. In Folge eines nur mäßigen Anstiegs der Fertigstellungen ging die Leerstandsquote zurück, und die Spitzenmieten stiegen an den meisten europäischen Märkten an. Die Nachfrage nach Büroimmobilien seitens institutioneller Investoren war in 2018 nach wie vor hoch, das Transaktionsvolumen ging jedoch, aufgrund eines geringen Produktangebotes, relativ zurück. Renditekompressionen wurden an vielen Märkten beobachtet, allerdings in geringerem Ausmaß als in den Jahren zuvor. Ein Zeichen dafür, dass die Talsohle bald erreicht sein könnte und die Spitzenrenditen mittelfristig wieder langsam ansteigen könnten. Im kommenden Jahr wird die Flächennachfrage weiterhin hoch bleiben. Dies dürfte zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten führen. Da nicht davon auszugehen ist, dass sich die hohe investorensseitige Nachfrage nach Büroimmobilien im kommenden Jahr abschwächt, wird auch 2019, in Abhängigkeit von der Produktverfügbarkeit, ein hohes Transaktionsvolumen zu erwarten sein.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Einzelhandel:** Der europäische Einzelhandel befindet sich im Wandel. Der Onlinehandel wächst rasant und absorbiert in zunehmendem Maße private Konsumausgaben. Dies hat vor allem Einfluss auf die Einzelhandelslagen jenseits der Innenstädte, in denen verstärkt Leerstände zu beobachten sind, doch auch in den innerstädtischen Nebenlagen macht sich dieser Trend bemerkbar. Einzelhändler werden in Bezug auf Anmietungen immer vorsichtiger und sind gefordert neue Ladenkonzepte, die dem Online-Trend gerecht werden, umzusetzen und suchen hauptsächlich nach Einzelhandelsflächen in Top-Lagen. So fokussiert sich das Interesse institutioneller Investoren einerseits auf sogenannte High-Street-Objekte, deren Verfügbarkeit sehr begrenzt ist, andererseits auf Einzelhandelsbereiche, die aktuell weniger stark e-commerce bedingten Veränderungen ausgesetzt sind wie bspw. der Lebensmitteleinzelhandel. Folglich ging das Transaktionsvolumen in 2018 gegenüber 2017 zurück. Die Spitzenmieten stagnierten vielerorts, da große Einzelhändler nicht mehr bereit sind, weitere Mieterhöhungen mit zu tragen und in Verhandlungen auf flexiblere Mietverträge abzielten. Die Spitzenrenditen gingen erneut leicht zurück. Auch in Zukunft wird High-Street das bestimmende Element des Einzelhandelsmarktes sein. Da es aber gerade in diesem Segment ein sehr limitiertes Produktangebot gibt, werden auch die Transaktionsvolumina begrenzt bleiben.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Logistik:** Der europäische Logistikmarkt war im Jahr 2018 von der grundsätzlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung und von hohen Einzelhandelsumsätzen geprägt, obwohl sich die europäische Wirtschaft im Jahresverlauf schwächer zeigte als noch ein Jahr zuvor. Insgesamt blieb auch die Flächennachfrage hinter dem Rekordjahr 2017 zurück, zeigte sich aber dennoch auf hohem Niveau und blieb über dem fünfjährigen Durchschnitt. Die Neubautätigkeit blieb hinter der Nachfrage zurück und wurde durch sogenannte Built-to-suit-Entwicklungen<sup>1</sup> dominiert. Der Einzelhandel und in stark zunehmendem Maße der Onlinehandel waren die Haupttreiber. Ein Indiz dafür, dass der Logistikmarkt immer mehr zu einem Derivat des Einzelhandels wird. Die Mieten stiegen im Jahresverlauf leicht an. Diese Entwicklung dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Dies zum Trotz, sanken die Spitzenrenditen im 3. Quartal 2018 zum ersten Mal unter die Marke von 5%, für die Zukunft sind weitere weniger dynamische Renditekompressionen zu erwarten.

#### 4.3.2 Betriebliche Risiken

**An- und Verkauf von Immobilien:** Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren internationale Investoren weiterhin verstärkt in den europäischen Immobilienmärkten. Damit bleibt es weiterhin sehr anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem sehr konkurrenzstarken Markt für unsere Kunden zu erwerben.

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

Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der europäischen Plattformen der PATRIZIA – unter anderem durch die Ende 2017 bekannt gegebenen Akquisitionen – ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch nicht nur europaweit, sondern verstärkt auch international als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments gesehen.

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

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

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Punkt 1.5.3.

<sup>1</sup> Projektentwicklungen die in enger Absprache mit dem zukünftigen Nutzer erstellt werden, damit dieser seine Geschäftstätigkeit bestmöglich in den neu erstellten Flächen nachgehen kann

**IT-Sicherheit:** Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe im Unternehmen stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb der IT-Systeme hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden seit dem Geschäftsjahr 2015 beinahe alle Systeme redundant in zwei physisch getrennten Rechenzentren betrieben. Darüber hinaus werden auch die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) parallel und gespiegelt betrieben. Beide Maßnahmen gewährleisten im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise der Betrieb einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie weitere ergänzende Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware (Schadprogramme - insbesondere Erpressungssoftware). Regelmäßige Informationsaktivitäten zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (bspw. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud) runden die systemseitigen Sicherheitsvorkehrungen ab. Um dem technischen Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die Verwendung sicherer Zugangskennworte und deren regelmäßige Änderung. Einen weiteren Baustein des Sicherheitskonzeptes stellt die Zwei-Faktor-Authentifizierung bei der Remote-Einwahl dar – besonders angesichts der zunehmenden mobilen Nutzung der Infrastruktur.

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA als Konzern ist die Fremdkapitalfinanzierung aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Der Restbestand an verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) ist nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Das Risiko, dass der PATRIZIA bei eventuell neuen Principal Investments – in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds – Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit sehr gering. Im Mai 2017 nahm die PATRIZIA ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR über den Kapitalmarkt auf. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Emission mehrfach überzeichnet. Zusammen mit erheblichen bestehenden liquiden Mitteln ist die PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch mögliche Principal Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Im Rahmen der Funds under Management übernimmt die PATRIZIA die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung.

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

**Zinsrisiken:** Das Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR enthält drei Tranchen über zusammen 66 Mio. EUR, die variabel auf Basis 3 Monats Euribor verzinst werden und keine Vereinbarung über eine Zinssicherung enthalten. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Weitere Zinsänderungsrisiken bestehen für die PATRIZIA Immobilien AG nicht, da keine Bankdarlehen mehr bestehen und die restlichen Tranchen des Schuldscheindarlehens in Höhe von 234 Mio. EUR mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2018 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 330,6 Mio. EUR sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 211,0 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwartet PATRIZIA weitere Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe von Restbeständen der Principal Investments freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die konzernweite Liquidität. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

**Währungsrisiko:** Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden, Finnland, Polen und Großbritannien, die sowohl Investment-Management-Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit 216,0 Mio. EUR in fremder Währung investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

**Rechtliche Risiken:** PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Gravierende Rechtsrisiken, die für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich wären, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

**Bilanzierungsrisiken:** Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden sind Ermessenentscheidungen zu treffen, die die Beträge im Abschluss erheblich beeinflussen können. Die auf Basis der getroffenen Ermessensentscheidungen angewandten Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind in den Abschnitten 1 bis 3 des Konzernanhangs dargestellt.

Gerade bei der Bewertung der von der PATRIZIA gehaltenen Beteiligungen ergeben sich unter Anwendung des IFRS 9 auf Basis verschiedener Ermessungsentscheidungen unterschiedliche Werte der beizulegenden Zeitwerte, die im Konzernabschluss zu bilanzieren sind. Die Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an der GBW Gruppe (seit 2019 unter DAWONIA firmierend) wurde in einem derzeit laufenden Enforcement-Verfahren der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V. (DPR) besprochen und problematisiert. Dieses Verfahren betrifft den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und befasst sich im Wesentlichen mit der Bewertung von Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Das Verfahren wird seit Ende Januar 2019 auf Ebene der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geführt. Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 9 wurden die bestehende Kapitalbeteiligung in Höhe von 5,1% und die Beteiligung über ein Carry Vehikel hinsichtlich der geplanten Vereinnahmung von zusätzlichen Beteiligungserträgen aus einer potentiellen Veräußerung der Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet unter Berücksichtigung des per heute errechenbaren zusätzlichen Beteiligungsertrags. Dabei hat sich ein Neubewertungseffekt im Eigenkapital von insgesamt 291,9 Mio. EUR ergeben.

Die Neubewertung wurde – unter Berücksichtigung latenter Steuern – direkt erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die DPR vertritt in ihren Ausführungen die Auffassung, den auf den Carry entfallenden Neubewertungseffekt nicht als Bewertungsergebnis aus einer Beteiligung im bilanziellen Sinne einzustufen, sondern als erfolgsabhängige Vergütung nach IFRS 15. Sollte die DPR mit ihrer Auffassung durchdringen, würde sich das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2018 (erfolgsneutral) um 248,7 Mio. EUR verringern. Der zusätzliche Beteiligungsertrag wäre dann in dem Jahr der tatsächlichen Vereinnahmung erfolgswirksam zu bilanzieren. Da PATRIZIA die bisher angewandte Methodik weiterhin für sachgerecht hält und das Enforcement-Verfahren nicht abgeschlossen ist, wurde die bisher angewandte Vorgehensweise im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 beibehalten.

Aus dem laufenden Enforcement-Verfahren für das Geschäftsjahr 2016 könnte sich – wenn sich die DPR durchsetzt und auch die BaFin dieser Meinung folgt, eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals für 2016 um rund 75,0 Mio. EUR ergeben. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 9 wurde dieser Effekt aber bereits in 2018 erfasst.

### 4.3.3 Partnerchancen und -risiken

**Funds under Management:** In Verbindung mit den von PATRIZIA aufgelegten Fondsstrukturen bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom Wert des verwalteten Immobilienvermögens, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite der Fonds 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 Fonds gehaltenen Objekte mit entsprechendem Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist aktuell nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko einer Reduktion von geplanten Ausschüttungen an die Anleger ist derzeit als sehr gering einzuschätzen. Vielmehr sieht die Gesellschaft die Chance, durch die Fonds-Performance und die Reputation der PATRIZIA weitere Neukunden zu gewinnen und das Fondsgeschäft ausweiten zu können. Weitere Chancen ergeben sich durch die Platzierung von Publikumsfonds, ein Geschäftsmodell, das operativ Anfang 2016 etabliert wurde und mittlerweile erfolgreich zehn Immobilienfonds mit europaweiten Objekten auf den Markt gebracht hat.

PATRIZIA ist als Investmentmanager 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 Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2019 wird von einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit schlechtesten falls geringfügigen finanziellen Auswirkungen ausgegangen. Konzernweit besteht wie oben beschrieben eine Chance durch die vorteilhaften Marktbedingungen, die auch mehrfache Performance Fees in den letzten Jahren ausgelöst haben. Nichtsdestotrotz bereitet sich PATRIZIA als Konzern in ihrem Geschäftsmodell vorsorglich auf potentiell abnehmendes Wachstum vor und damit das potenzielle Eintreffen von den oben erwähnten negativen Einflüssen.

**Funds under Management | Co-Investments:** Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit bis zu 10% des Fondskapitals mit eigenem Geld. Die Gewinnung von Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu akquirieren, stellt in der Regel keinen limitierenden Faktor dar. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen wird nicht als Risiko gewertet. Die Hürde liegt derzeit eher, wie unter „An- und Verkauf von Immobilien“ bereits beschrieben, in der Akquisition passender Immobilien, die den Kriterien der PATRIZIA und der Kunden entsprechen.

**Einwerben von Eigenkapital:** Aufgrund der hohen Liquiditätsverfügbarkeit auf Investorensseite, verbunden mit einem Anlagedruck und wenig Alternativen zu Immobilien-Investments, sieht PATRIZIA das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder grundsätzliche Probleme bei der Neuakquise nicht. Es ist aber zu beobachten, dass auf Grund der Attraktivität von Immobilien-Investments vermehrt neue Mitbewerber auf den Markt drängen. Diese Einschätzung basiert auf der derzeitigen Marktsituation und muss im Falle einer Änderung der Marktbedingungen neu bewertet werden. Mit der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von großen internationalen institutionellen Kunden, was potentiell einen Druck auf die Margen der Gesellschaft ausüben könnte. Dem entgegen wirkt jedoch die Vertriebsstrategie, neben der Ansprache weiterer, insbesondere internationaler institutioneller Investoren auch zunehmend private Investoren in Deutschland mit Publikumsfonds anzusprechen. Inzwischen investieren mehr als 350 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Kunden sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert. Durch den Zukauf der Gesellschaften Sparinvest (jetzt PATRIZIA Multi Managers), TRIUVA und Rockspring hat PATRIZIA die Investorenbasis deutlich erweitert. Die erhöhte Diversifikation ermöglicht PATRIZIA eine weitere Reduzierung von Vertriebsrisiken und Margendruck. Auch die Erweiterung der Produktpalette durch sogenannte „discretionary funds“ erhöht die Vertriebschancen und eröffnet PATRIZIA weitere Möglichkeiten der Kundengewinnung.

## 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Auch 2018 hat PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – soweit dies für alle bekannten Risiken relevant erschien – angehoben oder gesenkt. Darüber hinaus werden die zu bewältigenden Risiken identifiziert und gesteuert. Die meisten potenziellen Risiken, denen PATRIZIA ausgesetzt ist, sind jedoch weder vorhersehbar noch etwas, das im Vorfeld proaktiv gemildert werden kann, z. B. sich ändernde Marktbedingungen, das politische Umfeld (wie zum Beispiel BREXIT) usw. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Arbeitsgruppe Risikomanagement alle operativen Bereiche überprüft und steuert sowie den laufenden Wissensaustausch innerhalb des Konzerns fördert, um ein frühzeitiges Bewusstsein für potenzielle Risiken zu schaffen und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis der verfügbaren Erkenntnisse und unserer mittelfristigen Planung für die wesentlichen Investments liegen derzeit keine Hinweise auf entscheidende Risiken vor, die die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand von PATRIZIA einzeln und des PATRIZIA Konzerns gefährden könnten.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:** Im Jahr 2019 wird sich die Wirtschaft in der Eurozone weiterhin robust zeigen, auch wenn das BIP-Wachstum mit voraussichtlich 1,9% leicht unter dem in 2018 liegen wird. Obwohl die EZB ihr Programm zum Ankauf von Staatsanleihen Ende 2018 beendet hat, ist ein nur sehr langsamer Anstieg sowohl der Zinsen als auch der Staatsanleihen das wahrscheinlichste Szenario für das laufende Jahr. Die Inflation sollte sich wie schon im Jahr 2018 in etwa um die Marke von 1,8% bewegen. Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Immobilienmärkte liegen nach wie vor in europa- und geopolitischen Ereignissen, wie beispielsweise dem BREXIT. Global betrachtet können Risiken u. a. durch die unberechenbare und protektionistische Handelspolitik der USA entstehen, die zu einer Schwächung der Weltwirtschaft führen könnte, mit Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

**Entwicklung am europäischen Immobilienmarkt:** Die europäischen Immobilienmärkte werden sich voraussichtlich auch im Jahr 2019 positiv entwickeln. Die Nachfrage nach europäischen Immobilienanlagen seitens institutioneller Investoren wird weiterhin hoch bleiben, so dass B- und C-Standorte verstärkt im Fokus der Anleger liegen dürften, obwohl sich auch hier der Mangel an Anlageprodukten immer mehr bemerkbar macht. Somit dürfte das zu geringe Produktangebot auch in 2019 eine der größten Herausforderungen sein und zu weiterer, wenn auch nur leichter, Renditekompressionen führen.

Quelle: PATRIZIA, Reuters, PMA

### 5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2019

#### Konzern allgemein

Die Gesellschaft geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2019 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung, einen Anstieg der Assets under Management und damit eine weitere Steigerung und Verstetigung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management.

Bei den **Assets under Management** wird eine organische Steigerung zwischen 3,0 und 4,0 Mrd. EUR für das Geschäftsjahr 2019 erwartet. Insgesamt erwartet die Gesellschaft eine Steigerung der Assets under Management auf 44,0 bis 45,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2019.

PATRIZIA erwartet in 2019 ein **operatives Ergebnis** in Höhe von 120,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR, nach 141,4 Mio. EUR in 2018. Nach dem außergewöhnlich stark positiven Einfluss von leistungsabhängigen Gebühren auf das operative Ergebnis 2018 erwartet PATRIZIA für 2019 eine normalisierte Höhe der leistungsabhängigen Gebühren. Die Prognose des operativen Ergebnisses für 2019 impliziert daher weiteres Wachstum der wiederkehrenden Erträge, insbesondere in Form von Verwaltungs- und Transaktionsgebühren, im Vergleich zum Vorjahr.

### Zusammenfassung der Prognosen

30

TEUR	Letzte Prognose 2018	<b>Ist-Wert 2018</b>	Prognose 2019
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 2,0 – 3,0 Mrd. EUR	<b>Wachstum von 2,3 Mrd. EUR</b>	Wachstum zwischen 3,0 – 4,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	Leicht über 140,0 Mio. EUR	<b>141,4 Mio. EUR</b>	zwischen 120,0 – 130,0 Mio. EUR

### Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

Für das Jahr 2019 wird ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 und 130,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten **operativen Ergebnisses** erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfoliomanagement Dienstleistungen zwischen 180,0 Mio. EUR und 185,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2019 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2019 und rechnet mit **transaktionsabhängigen Gebühren** zwischen 55,0 und 65,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 8,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2019 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 72,0 Mio. EUR bis 80,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 307,0 Mio. EUR bis 330,0 Mio. EUR. Zusätzlich werden **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** von etwa 30,0 Mio. EUR erwartet.

**Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 207,0 Mio. EUR und 222,0 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2018 wird somit eine nochmalige Verbesserung der operativen Kosten im Verhältnis zu den durchschnittlichen Assets under Management in einer Bandbreite von 0,48% – 0,53% in 2019 erwartet.

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

### 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft in 2019. PATRIZIA erwartet aber auch in 2019 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

### 5.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 466,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 48%. Zukünftig sollen die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG bilden.

### 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2019

#### **PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2019 positiv**

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 haben bestätigt, dass die Übernahmen von PATRIZIA Multi Managers, TRIUVA und Rockspring eine substantielle Verbesserung der Marktpositionierung, eine weitere Internationalisierung ihres Geschäfts und eine deutliche Erhöhung der stabilen und nachhaltigen Erträge aus der Betreuung von Immobilien für PATRIZIA gebracht haben. Auf Basis des erwartet weiterhin positiven Marktumfelds und des geplanten organischen Wachstums der deutlich gestärkten Plattform erwartet PATRIZIA eine weitere Steigerung der wiederkehrenden Erträge zum Vorjahr und ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 Mio. EUR und 130,0 Mio. EUR.

Der Ausblick für 2019 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 19. März 2019

Ihr PATRIZIA Vorstand



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Anne Kavanagh**  
CIO



**Klaus Schmitt**  
COO

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

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

## Eine wegweisende Beteiligung

Seit 2018 sind wir als strategischer Investor an der EVANA AG beteiligt. Die EVANA360-Plattform deckt alle Prozesse und Dokumente rund um die Immobilie und das Unternehmen ganzheitlich ab. Eine selbstlernende künstliche Intelligenz bildet den analytischen Kern für das derzeit umfassendste Produkt der Immobilienwirtschaft. PATRIZIA digitalisiert damit nicht nur den eigenen Bestand, sondern gestaltet durch die Zusammenarbeit und Weiterentwicklung der Plattform einen wichtigen Grundstein für technologische Fortschritte in der Branche.

# 100 Mio.

Dokumentseiten werden  
jährlich digitalisiert

# 60 Mrd. EUR 2015

Immobilien-Portfolio  
werden bereits betreut

Gründung der EVANA AG  
als Start-up in Saarbrücken



# KONZERN- ABSCHLUSS

BILANZ	76
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	78
GESAMTERGEBNISRECHNUNG	79
KAPITALFLUSSRECHNUNG	80
EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	82

# Bilanz

zum 31. Dezember 2018

## Aktiva

31

TEUR	Konzern- anhang	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	201.109	7.366
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	166.562	35.224
Software	4.1.3	11.396	11.207
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.4	8.308	15.979
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.5	5.890	4.483
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	4.1.6	76.141	88.905
Beteiligungen	4.1.7	499.241	89.114
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.8	27.513	23.291
Latente Steueransprüche	5.2	6.102	331
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>1.002.262</b>	<b>275.900</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	4.3	71.534	99.791
Wertpapiere	4.5	3.011	5.010
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	15.585	9.098
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	355.456	479.920
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	330.598	382.675
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>776.184</b>	<b>976.494</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>

Passiva

32

TEUR	Konzern- anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	91.060	89.555
Kapitalrücklage	5.1.2	155.222	129.545
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	-15.605	-11.586
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9		49.503	0
Konzernbilanzgewinn		862.421	546.682
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.5	10.682	1.691
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.153.788</b>	<b>756.392</b>
<b>B. Schulden</b>			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.2	110.387	15.833
Pensionsverpflichtungen	5.3	21.724	776
Schuldscheindarlehen	5.4	300.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	16.836	9.062
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>448.947</b>	<b>325.671</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Schuldscheindarlehen	5.4	0	22.000
Sonstige Rückstellungen	5.6	23.530	16.083
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.8	99.963	93.123
Steuerschulden	5.9	52.218	39.125
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>175.711</b>	<b>170.331</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

33

TEUR	Konzern- anhang	2018	2017
Umsatzerlöse	6.1	350.628	249.574
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	828	691
Bestandsveränderungen	6.2	-28.731	-39.909
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	20.698	17.294
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	317	1
<b>Gesamtleistung</b>		<b>343.740</b>	<b>227.651</b>
Materialaufwand	6.4	-11.699	-17.450
Aufwand für bezogene Leistungen	6.5	-15.679	-11.450
Personalaufwand	6.6	-124.954	-87.071
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.4	3.975	6.748
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-90.742	-82.228
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	5.7	-1.059	0
Erträge aus Beteiligungen	6.8	28.042	49.315
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	4.1.6	11.852	13.353
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	-377	-750
<b>EBITDAR</b>		<b>143.099</b>	<b>98.118</b>
Reorganisationsaufwand	6.9	-22.318	-2.330
<b>EBITDA</b>		<b>120.781</b>	<b>95.788</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	6.10	-42.235	-8.681
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>78.546</b>	<b>87.107</b>
Finanzerträge	6.11	3.021	914
Finanzaufwendungen	6.11	-6.436	-5.146
Währungsergebnis	6.11	1.175	-2.747
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>76.306</b>	<b>80.128</b>
Ertragsteuern	6.12	-18.190	-21.230
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>58.116</b>	<b>58.898</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR	6.13	0,57	0,60
<b>Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		51.660	55.003
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.5	6.456	3.895
		<b>58.116</b>	<b>58.898</b>

# Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

34

TEUR	2018	2017
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftiger Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-4.019	-783
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	49.503	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>45.484</b>	<b>-783</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>103.600</b>	<b>58.115</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	97.144	54.220
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	6.456	3.895
	<b>103.600</b>	<b>58.115</b>

# Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

35

TEUR	2018	2017
Konzernjahresüberschuss	58.116	58.898
Erfolgswirksam erfasste Ertragssteuern	18.190	21.230
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.436	5.146
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-3.021	-914
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus der Desinvestition von Beteiligungen	68	-12.801
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	42.235	8.681
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.975	-6.748
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-828	-691
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	377	750
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-317	-1
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-23.378	-22.564
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-111.450	-76.123
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.156	61.749
Gezahlte Zinsen	-5.888	-2.680
Erhaltene Zinsen	475	375
Ertragsteuerzahlungen	-26.231	-17.105
<b>Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-53.347</b>	<b>17.201</b>
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-4.263	-4.170
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	386	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	12.588	3.822
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-56	-147
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-11.000	-238.000
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	2.000	36.034
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-2.348	-1.751
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	4.614	735
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	2.733	27.627
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierte Beteiligungen	-5.278	-376
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.732	10.740
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	16.766	0
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	3.393	0

TEUR	<b>2018</b>	2017
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	0	7.942
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-4.222	-23.741
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	5.600	14
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-595	-8.962
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-30.828	-221.623
<b>Mittelabfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-779</b>	<b>-411.856</b>
Darlehensaufnahmen	70.764	404.500
Darlehensstilgungen	-24.827	-13.485
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-23.431	-3.895
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-21.197	0
Auszahlungen für den Rückkauf von eigenen Anteilen	0	-50.009
Einzahlungen für den Verkauf von eigenen Anteilen	740	0
<b>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.050</b>	<b>337.111</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-52.077</b>	<b>-57.544</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>382.675</b>	<b>440.219</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>330.598</b>	<b>382.675</b>

# Eigenkapital- veränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>83.956</b>	<b>184.005</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Ausgabe von Gratisaktien	8.396	-8.396	0
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht- kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Aktienrückkauf	-2.861	-47.147	0
Aktienverkauf	64	1.083	0
Anteils erwerbe von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>
<b>Stand 01.01.2018 vor rückwirkenden Änderungen gemäß IAS 1</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>
Veränderungen im Zuge der Erstanwendung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0
<b>Stand 01.01.2018 nach rückwirkenden Änderungen gemäß IAS 1</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Aktienrückkauf	0	0	0
Aktienverkauf	1.408	24.249	0
Aufwand im Zusammenhang mit der Ausgabe von Gratisaktien	0	0	0
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Abgang von Anteilen nicht kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Umgliederung Garantiedividende	0	0	0
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien	96	1.428	0
Periodenergebnis	0	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>

Währungs- umrechnungsdifferenz	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	<b>Summe</b>
<b>-10.803</b>	<b>0</b>	<b>491.679</b>	<b>749.342</b>	<b>1.691</b>	<b>751.033</b>
-783	0	0	-783	0	-783
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-50.009	0	-50.009
0	0	0	1.148	0	1.148
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-3.895	-3.895
0	0	55.003	55.003	3.895	58.898
<b>-11.586</b>	<b>0</b>	<b>546.682</b>	<b>754.700</b>	<b>1.691</b>	<b>756.392</b>
<b>-11.586</b>	<b>0</b>	<b>546.682</b>	<b>754.700</b>	<b>1.691</b>	<b>756.392</b>
0	0	297.312	297.312	0	297.312
<b>-11.586</b>	<b>0</b>	<b>843.994</b>	<b>1.052.012</b>	<b>1.691</b>	<b>1.053.704</b>
-4.019	0	0	-4.019	0	-4.019
0	0	0	0	0	0
0	0	0	25.658	0	25.658
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	15.437	15.437
0	0	0	0	0	0
0	0	-10.512	-10.512	-5.600	-16.112
0	0	0	0	-2.819	-2.819
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-4.500	-4.500
0	49.503	0	49.503	17	49.520
0	0	-21.197	-21.197	0	-21.197
0	0	-1.524	0	0	0
0	0	51.660	51.660	6.456	58.116
<b>-15.605</b>	<b>49.503</b>	<b>862.421</b>	<b>1.143.105</b>	<b>10.682</b>	<b>1.153.788</b>



THE WHY

## Building Communities & Sustainable Futures

Für uns bei PATRIZIA wird Leistungsstärke von innovativen Köpfen bestimmt. Wir denken immer einen Schritt voraus und möchten einen positiven Beitrag leisten. Das schafft die Grundlage unserer operativen Exzellenz, der unsere Stakeholder vertrauen. Wir wollen die Benchmark innerhalb der Branche sein.

> 800

facettenreiche Mitarbeiter

1

gemeinsamer Zweck

# KONZERN- ANHANG

**IFRS – KONZERNANHANG FÜR DIE ZEIT  
VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018** 86

86	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
95	Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden
105	Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
113	Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva
123	Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva
139	Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
148	Segmentberichterstattung
157	Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung
158	Sonstige Erläuterungen
164	Erklärung des Vorstands

**ANLAGE ZUM KONZERNANHANG** 165

165 Aufstellung des Anteilsbesitzes

**VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER** 172

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS** 173

# IFRS – Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

## Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend als PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Rund 800 Mitarbeiter (FTE) sind für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Client Relationship Hubs in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und ab 2019 auch in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

## 1 Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

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

## 1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

Standard	Titel
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
IFRS 9	Finanzinstrumente
Änderungen IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung
Änderungen IFRS 4	Änderungen an IFRS 4 Versicherungsverträge in Bezug auf IFRS 9 Finanzinstrumente
Änderungen IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien
AIP 2014–2016	Verbesserungen an den IFRS
IFRIC 22	Fremdwährungs-transaktionen und Vorauszahlungen

Die zum 1. Januar 2018 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten, bis auf Ausnahme von IFRS 15 und IFRS 9, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

## 1.2 Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden im Geschäftsjahr

Zum 1. Januar 2018 hat der Konzern erstmalig IFRS 15 und IFRS 9 angewendet.

Aufgrund der vom Konzern gewählten Übergangsmethoden bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 wurden die Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderungen der neuen Standards angepasst.

Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards ergeben sich im Wesentlichen aus:

- **Bewertung und Klassifizierung der Eigenkapitalinvestments, die unter IAS 39 als zur Veräußerung verfügbar eingestuft wurden, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVTOCI)**

Die Auswirkungen der Anwendung des Wertminderungsmodells des IFRS 9 auf die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2018 wurden als unwesentlich eingeschätzt.

Ferner ergaben sich aus der Erstanwendung von IFRS 15 keine wesentlichen Anpassungen auf die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2018.

### IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. Nach IFRS 15 erfolgt die Erfassung eines Erlöses, wenn ein Kunde Verfügungsgewalt über Güter oder Dienstleistungen erlangt. Die Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen sowie die Bestimmung, ob die Verfügungsgewalt zeitpunkt- oder zeitraumbezogen übergeht, erfordern Ermessensentscheidungen.

PATRIZIA hat beim Übergang auf IFRS 15 die modifiziert retrospektive Methode angewendet (mit Vereinfachungsregelungen), nach der etwaige kumulierte Anpassungsbeträge zum 1. Januar 2018 erfasst werden. Infolgedessen wurden die Vergleichsinformationen für 2017 nicht angepasst, das heißt, sie wurden wie bisher gemäß IAS 18, IAS 11 und den entsprechenden Interpretationen dargestellt. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten nach IFRS 15 im Allgemeinen nicht auf Vergleichsinformationen angewendet.

Eine Analyse der Verträge mit Kunden im Konzern führte zu keinen wesentlichen Erstanwendungseffekten, weshalb keine Anpassung des Konzernbilanzgewinns zum 1. Januar 2018 erfolgte.

Ebenso wenig ergaben sich wesentliche Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf die Posten der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 sowie der Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2018.

Bezüglich der weiteren Angaben zu den Erlösen aus Verträgen mit Kunden wird auf Punkt 6.1 Umsatzerlöse verwiesen.

### IFRS 9 Finanzinstrumente

IFRS 9 legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht finanziellen Verträgen fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung.

Infolge der Einführung von IFRS 9 hat der Konzern Folgeänderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses umgesetzt, wonach eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten in einem separaten Posten der Gesamtergebnisrechnung auszuweisen ist. Zuvor hatte der Konzern die Wertminderungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen berücksichtigt. Der Konzern hat die Vorjahresbeträge nicht umgliedert. Darüber hinaus hat der Konzern Folgeänderungen zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben auf die Konzernanhangsangaben für das Geschäftsjahr 2018 angewendet. Diese wurden jedoch im Allgemeinen nicht auch auf die Vergleichsinformationen angewendet.

Die nachstehenden Tabellen stellen die Auswirkungen des Übergangs auf IFRS 9 auf die Eröffnungsbilanzwerte des Konzernbilanzgewinns und die Bilanzpositionen dar:

#### Eröffnungsbilanzwerte des Konzernbilanzgewinns

38

TEUR	
Anpassung aufgrund der FVTOCI-Bewertung von Eigenkapitalinvestments	347.666
Steuereffekt	-50.354
<b>Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 9 auf die Eröffnungsbilanzwerte zum 01.01.2018</b>	<b>297.312</b>

**Aktiva**

39

TEUR	31.12.2017	Veränderung	01.01.2018
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Beteiligungen	89.114	347.666	436.780
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>89.114</b>	<b>347.666</b>	<b>436.780</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>89.114</b>	<b>347.666</b>	<b>436.780</b>

**Passiva**

TEUR	31.12.2017	Veränderung	01.01.2018
<b>A. Eigenkapital</b>			
Konzernbilanzgewinn	546.682	297.312	843.994
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>546.682</b>	<b>297.312</b>	<b>843.994</b>
<b>B. Schulden</b>			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	15.833	50.354	66.187
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>15.833</b>	<b>50.354</b>	<b>66.187</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>562.515</b>	<b>347.666</b>	<b>910.181</b>

**Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach IFRS 9****Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten**

IFRS 9 enthält drei grundsätzliche Kategorien zur Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI)
- sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL)

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. IFRS 9 eliminiert die bisherigen Kategorien des IAS 39: bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Klassifizierung beurteilt.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Die nachfolgende Tabelle erläutert die ursprüngliche Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und die neue Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 zum 1. Januar 2018 für jede vom Konzern gebildete Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 auf die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte zum 1. Januar 2018 resultieren ausschließlich aus der im OCI erfassten Bewertung von Eigenkapitalinvestments zum beizulegenden Zeitwert.

### Finanzielle Vermögenswerte

40

TEUR	Ursprüngliche Bewertungs- kategorie gem. IAS 39	Neue Bewer- tungskategorie gem. IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39 31.12.2017	Effekt aus Reklassi- fizierung	Effekt aus Neubewertung	<b>Neuer Buch- wert gem. IFRS 9 01.01.2018</b>
Eigenkapital- investments/ Beteiligungen	zur Veräuße- rung verfügbar	FVTOCI	89.114	0	347.666	436.780
Langfristige Darlehen	Kredite und Forderungen	Zwingend FVTPL	7.346	0	0	7.346
Sonstige Ausleihungen	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	15.945	0	0	15.945
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	479.920	0	0	479.920
Wertpapiere	bis zur Endfälligkeit gehalten	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	5.010	0	0	5.010
Barmittel und Bankguthaben	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	382.675	0	0	382.675
<b>Gesamte finanzielle Vermögenswerte</b>			<b>980.010</b>	<b>0</b>	<b>347.666</b>	<b>1.327.676</b>

## Finanzielle Verbindlichkeiten

41

TEUR	Ursprüngliche Bewertungs- kategorie gem. IAS 39	Neue Bewer- tungskategorie gem. IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39 31.12.2017	Effekt aus Reklassi- fizierung	Effekt aus Neubewertung	Neuer Buch- wert gem. IFRS 9 01.01.2018
Finanzverbindlich- keiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldschein- darlehen)	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	322.000	0	0	322.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	3.421	0	0	3.421
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanz- stichtag bezogenen Leistungen	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	21.003	0	0	21.003
Vertragsverbind- lichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	3.213	0	0	3.213
Verbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsab- hängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	17.186	0	0	17.186
<b>Zwischensumme finanzielle Verbindlichkeiten</b>			<b>366.823</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>366.823</b>
Sonstige Schulden	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	16.856	0	0	16.856
<b>Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten</b>			<b>383.679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383.679</b>

Die Eigenkapitalinvestments stellen Investitionen dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als FVTOCI klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Im Gegensatz zu IAS 39 wird die kumulierte Rücklage aus Zeitwertänderungen im Zusammenhang mit diesen Investitionen niemals in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Langfristige Darlehen (unter IAS 39 als „Kredite und Forderungen“ klassifiziert), deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen, werden in Übereinstimmung mit IFRS 9 zum FVTPL bewertet. Zum Erstanwendungszeitpunkt entsprach der Buchwert unter IAS 39 dem beizulegenden Zeitwert.

Sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, die nach IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert wurden, werden nun zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, ebenso Wertpapiere, die bisher als „bis zur Endfälligkeit gehalten“ klassifiziert wurden.

### Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 ersetzt das Modell der „eingetretenen Verluste“ des IAS 39 durch ein Modell der „erwarteten Kreditverluste“ („ECL“). Das neue Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, auf Vertragsvermögenswerte und zum FVTOCI bewerte Schuldinstrumente anzuwenden, nicht jedoch auf als Finanzanlagen gehaltenen Eigenkapitalinvestments. Im Konzern fallen grundsätzlich die folgenden Klassen von Finanzinstrumenten unter das Wertminderungsmodell nach IFRS 9:

- Sonstige Ausleihungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Wertpapiere
- Barmittel und Bankguthaben

Nach IFRS 9 werden Kreditverluste früher als nach IAS 39 erfasst. Der Konzern hat ermittelt, dass die zusätzlichen Wertminderungsaufwendungen aus der Anwendung der Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 zum 1. Januar 2018 nicht wesentlich sind. Eine entsprechende Anpassung des Konzernbilanzgewinns ist daher unterblieben.

Zusätzliche Informationen über die Ermittlung der Wertberichtigungen des Konzerns sind in Punkt 5.7 gegeben.

### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag sowie zum Zeitpunkt der Erstanwendung des IFRS 9 keine Sicherungsbeziehungen designiert.

### Ausübung von Übergangsregelungen aufgrund der Erstanwendung IFRS 9

Die Änderungen der Rechnungslegungsmethoden aufgrund der Anwendung des IFRS 9 wurden wie im Folgenden dargestellt angewendet:

- Der Konzern hat von der Befreiung Gebrauch gemacht, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Klassifizierung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Differenzen zwischen den Buchwerten der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten aufgrund der Anwendung des IFRS 9 werden danach grundsätzlich im Konzernbilanzgewinn zum 1. Januar 2018 erfasst. Insofern entsprechen die für 2017 dargestellten Informationen im Allgemeinen nicht den Anforderungen des IFRS 9, sondern denen des IAS 39.
- Die nachstehenden Beurteilungen sind auf Grundlage der Tatsachen und Umstände vorgenommen worden, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bestanden:
  - Bestimmung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen ein finanzieller Vermögenswert gehalten wird
  - Bestimmung und Widerruf früherer Bestimmungen in Bezug auf bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die als FVTPL bewertet werden
  - Bestimmung von bestimmten als Finanzanlagen gehaltenen Eigenkapitalinvestments, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, als FVTOCI

Wenn eine Investition in ein Schuldinstrument (Darlehen und sonstige Ausleihungen) zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 ein geringes Kreditrisiko hatte, ist der Konzern davon ausgegangen, dass sich das Ausfallrisiko des Vermögenswertes seit seiner erstmaligen Erfassung nicht wesentlich erhöht hat.

### 1.3 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt <sup>1</sup>	Beabsichtigte Erstanwendung
<b>Endorsed</b>			
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
Änderungen IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	01.01.2019
Änderungen IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	01.01.2019
<b>Endorsement ausstehend</b>			
AIP 2015–2017	Verbesserungen an den IFRS	01.01.2019	01.01.2019
Änderungen IAS 19	Neubewertung bei Planänderung, -erfüllung oder -kürzung	01.01.2019	01.01.2019
Änderungen IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen IAS 1/IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen Rahmenkonzept	Überarbeitetes Rahmenkonzept	01.01.2020	01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	01.01.2021

<sup>1</sup> Gegebenenfalls angepasst durch EU-Endorsement

#### IFRS 16 Leasingverhältnisse

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

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

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

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

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

Der Standard ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden.

Folgende Sachverhalte wurden im Konzern als IFRS 16 relevante Leasingverhältnisse mit dem Konzern als Leasingnehmer identifiziert.

- Mietverträge über Geschäftsräume
- IT Ausstattung
- KFZ Leasingverträge

Zum 31. Dezember 2018 hat der Konzern Zahlungsverpflichtungen aus den oben genannten unkündbaren Miet- und Leasingverhältnissen in Höhe von 16.140 TEUR (siehe hierzu Punkt 9.4). Eine vorläufige Einschätzung deutet darauf hin, dass die bestehenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 15.313 TEUR Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 darstellen und daher entsprechende Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bei Anwendung von IFRS 16 zu bilanzieren wären, sofern im Einzelfall nicht die Ausnahmen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder geringwertige Vermögenswerte greifen.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen mit dem Konzern als Leasinggeber wird nicht davon ausgegangen, dass die Anwendung von IFRS 16 wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben wird. Allerdings sieht der neue Standard umfassendere und neue Angabevorschriften vor.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden in einem internen Projekt und mit Unterstützung eines externen IT-Dienstleisters die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Anforderungen des IFRS 16 Standards in der eingesetzten Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Software umzusetzen.

Im Zuge der Erstanwendung beabsichtigt der Konzern den modifizierten, rückwirkenden Ansatz zu nutzen. Der Effekt aus der erstmaligen Anwendung dieses Standards wird als Anpassung der Eröffnungsbilanz im Eigenkapital erfasst. Der Konzern plant bei erstmaliger Anwendung die Vereinfachungsregelung des IFRS 16.C3 für Leasingnehmer anzuwenden. Danach muss ein Unternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung nicht neu beurteilen, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis darstellt oder nicht. In seiner Funktion als Leasinggeber ist der Konzern beim Übergang auf IFRS 16 – außer gegebenenfalls bei Unterleasingverhältnissen – nicht verpflichtet, Anpassungen für Leasingverhältnisse vorzunehmen; für diese Leasingverhältnisse gilt IFRS 16 ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung.

## 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 2.1 Konsolidierungskreis

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

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

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

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

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

Sämtliche in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt. Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: TRIUVA 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 ausübende Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübenden 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 dem Mutterunternehmen 113 (Vorjahr: 99) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden drei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Es handelt sich dabei um eine Limited Liability Partnership (LLP) – eine Personengesellschaft nach britischem Recht – um eine deutsche Aktiengesellschaft und um eine SICAV, einer Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. An der SICAV hat PATRIZIA zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt. Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI).

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

Zum Bilanzstichtag sind 45 Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

### Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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

#### Konzernunternehmen

43

<b>Stand zum 01.01.2018</b>	<b>99</b>
Erwerb	17
Gründungen	11
Verschmelzungen	-4
Entkonsolidierungen	-10
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>113</b>

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

## Erwerb von Tochterunternehmen

### Rockspring

Mit Wirkung zum 23. März 2018 hat die PATRIZIA Immobilien AG direkt und indirekt über eine Tochtergesellschaft 94,9% der Anteile an der PATRIZIA Property Holdings Limited (vormals: Rockspring Property Holdings Limited (im folgenden Rockspring)), London, Großbritannien, erworben. Aus Gründen der Vereinfachung und Zweckmäßigkeit wurde die Erstkonsolidierung zum 31. März 2018 durchgeführt. Zwischen dem tatsächlichen Erwerbszeitpunkt und der Erstkonsolidierung fanden keine wesentlichen Vorgänge statt.

Der in London ansässige Investment - Manager Rockspring verfügte zum Erwerbszeitpunkt über 120 institutionelle Investoren in 20 Ländern. Als Experte für Fondsmanagement betreut das Unternehmen mit rund 110 Mitarbeitern an sieben Standorten in Europa Immobilien-Investments in Höhe von rund 7,0 Mrd. EUR vorwiegend in den Bereichen Büro und Einzelhandel. Rockspring bietet PATRIZIA eine komplementäre Investorenstruktur. So kommen 31% der institutionellen Investoren aus Großbritannien, 27% stammen aus der Region Asien-Pazifik, 5% aus Nordamerika, die übrigen 37% sind in Kontinentaleuropa, außerhalb Deutschlands beheimatet.

Außerdem erweitert PATRIZIA ihre Produktpalette und ermöglicht somit institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren, noch breiter in den verschiedenen Ländern, Nutzungsarten und Risikoklassen zu investieren.

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte auf Basis kaufvertraglicher Regelungen zum 23. März 2018. Die wirtschaftliche Kontrolle über Rockspring erlangte die PATRIZIA ebenfalls zum 23. März 2018 durch die Erweiterung und Besetzung der Entscheidungsgremien der Rockspring.

44

Gesellschaft	Haupttätigkeit	Erwerbszeitpunkt	Erworbene Anteile
PATRIZIA Property Holding Limited	Investment Management	23.03.2018	94,9%

#### a) Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses von PATRIZIA war die Ermittlung und Aufteilung der übertragenen Gegenleistung auf die Vermögenswerte und Schulden des übernommenen Unternehmens abgeschlossen.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, stellen sich zum 31. März 2018 wie folgt dar:

### Beizulegender Zeitwert

45

TEUR	
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	64.851
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.732
Beteiligungen	6.624
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>73.207</b>
Wertpapiere	1
Kurzfristige Steueransprüche	204
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	19.265
Bankguthaben und Kassenbestand	15.277
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>34.747</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>107.954</b>
Latente Steuern	12.951
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>12.951</b>
Kurzfristige Bankdarlehen	2.827
Kurzfristige Verbindlichkeiten	19.974
Steuerschulden	1.346
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>24.147</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>37.098</b>
<b>Nettovermögenswerte</b>	<b>70.856</b>
Anteile nicht beherrschende Gesellschafter am Nettovermögen	-3.614
Geschäfts- oder Firmenwert	62.372
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>129.614</b>

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen entspricht im Wesentlichen dem Bruttobetrag und dem bilanzierten Betrag der Forderungen.

Der identifizierte Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb von Rockspring resultiert hauptsächlich aus den zu erwartenden Synergieeffekten bei der Integration der Gesellschaft in PATRIZIA.

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

#### b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten

Die ermittelte Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) i. H. v. 129.614 TEUR besteht aus liquiden Mitteln i. H. v. 104.696 TEUR sowie aus eigenen Aktien i. H. v. 24.918 TEUR. Die 1.362.379 eigenen Aktien wurden mit ihrem Schlusskurs (XETRA) zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von 18,29 EUR bewertet.

Die bereits angefallenen Transaktionskosten in Höhe von 653 TEUR (Vorjahr: 2.952 TEUR) wurden als Aufwand gebucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

## c) Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb

46

TEUR	
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln und eigenen Aktien gezahlt	129.614
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	-15.277
<b>Nettozahlungsmittelabfluss</b>	<b>114.337</b>

## d) Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 3.614 TEUR bewertet.

In der Berichtsperiode wurde den nicht beherrschenden Gesellschaftern ein disquotaler Ergebnisanteil von 215 TEUR zugewiesen.

## e) Auswirkungen des Erwerbs auf das Periodenergebnis des Konzerns

Aus dem Periodenergebnis zum 31. Dezember 2018 ist ein Jahresfehlbetrag von 4.234 TEUR (vor Abschreibung auf die aufgedeckten immateriellen Vermögensgegenständen ein Jahresüberschuss von 6.396 TEUR) den erworbenen Rockspring-Gesellschaften zuzuordnen. Von den Umsatzerlösen im Geschäftsjahr 2018 resultieren 29.875 TEUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen verschiedene Gebühreneinnahmen aus Fondsverwaltungsverträgen.

Wäre der Unternehmenszusammenschluss zum 1. Januar 2018 erfolgt, hätte der Konzernumsatz der PATRIZIA Immobilien AG zum 31.12.2018 357.916 TEUR und der Konzernjahresüberschuss 55.354 TEUR bzw. vor Abschreibung auf die aufgedeckte immateriellen Vermögensgegenstände 68.429 TEUR betragen.

Diese Darstellung von Zahlen zum Konzernumsatz und Konzernjahresüberschuss wurde ausschließlich zu Vergleichszwecken erstellt. Sie geben weder zuverlässigen Aufschluss über die operativen Ergebnisse, die tatsächlich erzielt worden wären, wenn die Übernahme zu Beginn der Periode erfolgt wäre, noch über zukünftige Ergebnisse.

## f) Getrennt ausgewiesene Transaktionen

Am 23. März 2018 wurde vertraglich eine Put-Option über die Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter an Rockspring zwischen der PATRIZIA sowie den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern vereinbart. Durch die Option werden die nicht-kontrollierenden Gesellschafter dazu ermächtigt, nach einem Zeitraum von frühestens fünf Jahren und einem Monat die restlichen Anteile an Rockspring der PATRIZIA anzudienen. PATRIZIA hat wiederum die Option einen fremden Dritten zur Übernahme der Anteile zu nominieren. Die Ausübung dieser Option kann unter bestimmten Bedingungen jeweils um einen weiteren Zeitraum von zwölf Monaten verschoben werden. Im Falle einer Ausübung wäre die erwerbende Gesellschaft dazu verpflichtet, die Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter an Rockspring für 6.896 TEUR zu erwerben.

## TRIUVA

Die PATRIZIA Projekt 710 GmbH, Augsburg, eine 100%ige Tochtergesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG hat mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2018 (Erwerbszeitpunkt) 88,0% der Anteile an der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (im Folgenden TRIUVA), erworben.

TRIUVA ist einer der führenden Anbieter für Immobilien-Investments in Europa mit 40 Fonds, mehr als 80 institutionellen Investoren und rund 200 Mitarbeitern an 15 europäischen Standorten. Das in Frankfurt am Main ansässige Unternehmen konzentriert sich auf gewerbliche Immobilien im Büro-, Einzelhandels- und Logistiksektor sowie Infrastruktur. TRIUVA verwaltet ein Immobilienvermögen von zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung rund 9,6 Mrd. EUR.

PATRIZIA erweiterte hierdurch ihre Produktpalette und ermöglicht somit institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren, noch breiter in den verschiedenen Ländern, Nutzungsarten und Risikoklassen zu investieren.

Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte auf Basis kaufvertraglicher Regelungen zum 1. Januar 2018. Die Kontrolle über die TRIUVA erlangte die PATRIZIA ebenfalls zum 1. Januar 2018 durch die Neubestellung und Besetzung des Aufsichtsrats der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

47

Gesellschaft	Haupttätigkeit	Erwerbszeitpunkt	Erworbene Anteile
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Investment Management	01.01.2018	88,0%

#### a) Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, stellen sich zum 1. Januar 2018 wie folgt dar:

## Beizulegender Zeitwert

48

TEUR	
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	104.699
Software	1.071
Betriebs- und Geschäftsausstattung	525
Beteiligungen	5.269
Latente Steuern	5.718
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>117.282</b>
Kurzfristige Steueransprüche	2.297
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	25.224
Bankguthaben und Kassenbestand	45.057
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>72.578</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>189.860</b>
Latente Steuern	33.097
Pensionsverpflichtungen	21.832
Langfristige Verbindlichkeiten	92
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>55.021</b>
Sonstige Rückstellungen	736
Kurzfristige Verbindlichkeiten	32.884
Steuerschulden	2.690
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>36.310</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>91.331</b>
<b>Nettovermögenswerte</b>	<b>98.529</b>
Anteile nicht beherrschende Gesellschafter am Nettovermögen	-11.823
Geschäfts- oder Firmenwert	132.942
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>219.648</b>

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen entspricht im Wesentlichen dem Bruttobetrag und dem bilanzierten Betrag der Forderungen.

Der identifizierte Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb von TRIUVA resultiert hauptsächlich aus den zu erwartenden Synergieeffekten bei der Integration der Gesellschaft in den PATRIZIA Konzern.

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

#### b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten

Die ermittelte Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln und betrug zum Erwerbszeitpunkt 219.648 TEUR. Diese setzt sich aus einem Fixum in Höhe von rund 217.582 TEUR sowie einer bedingten Gegenleistung in Höhe von rund 2.066 TEUR zusammen.

Die bedingte Komponente bezieht sich auf den Erwerb von weiteren Anteilen an TRIUVA und ist an den Kaufpreis der Minderheitenanteile gekoppelt (siehe d).

Die bereits angefallenen Transaktionskosten in Höhe von 1.228 TEUR (Vorjahr: 8.764 TEUR) wurden als Aufwand gebucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

#### c) Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb

49

TEUR	
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln	219.648
davon im Geschäftsjahr 2017 abgeflossen	212.733
davon im zweiten Halbjahr 2018 abgeflossen	4.848
davon in 2019 zu zahlen	2.066
Abzüglich erworbene Zahlungsmittel	-45.057
<b>Nettozahlungsmittelabfluss</b>	<b>174.591</b>

#### d) Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 11.823 TEUR bewertet.

Im Verlauf des ersten Halbjahres 2018 wurden durch PATRIZIA weitere 6,0% der Anteile an TRIUVA erworben, so dass die Anteilsbesitzquote nun 94,0% beträgt. Die mehrheitswahrende Aufstockung wurde als Eigenkapitaltransaktion behandelt und mit dem Ergebnisvortrag verrechnet.

In der Berichtsperiode wurde den nicht beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 3.401 TEUR zugewiesen.

#### e) Auswirkungen des Erwerbs auf das Periodenergebnis des Konzerns

Aus dem Periodenüberschuss zum 31. Dezember 2018 sind 29.939 TEUR den erworbenen TRIUVA-Gesellschaften zuzuordnen. Von den Umsatzerlösen in 2018 resultieren 79.948 TEUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen Gebühreneinnahmen.

#### PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH

Die PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH hat zum 13. August 2018 sämtliche Anteile der PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH erworben. Bis zum vollständigen Erwerb am 13. August 2018 erfolgte die Bilanzierung der bereits gehaltenen Anteile (ca. 14,7%) nach der „At-Equity“-Methode.

Der Erwerb der PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH wird im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Die Gesellschaft unterhielt im Erwerbszeitpunkt keinen operativen Geschäftsbetrieb mehr, weshalb ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Vermögenswerte und Schulden im Fokus der Transaktion stand. Da der Kaufpreis geringfügig unterhalb des beizulegenden Zeitwerts des erworbenen Vermögens lag sowie eine Wertanpassung des erworbenen, im Wesentlichen monetären Vermögens, nicht sachgerecht angesehen wird, resultierte aus der Transaktion ein ergebniswirksam zu erfassender Differenzbetrag (siehe Punkt 6.3)

#### Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA Immobilien AG hat in 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vor-

übergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 234 TEUR und Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von 376 TEUR den Konsolidierungskreis der PATRIZIA in 2018 wieder verlassen.

#### Gesellschaften – Ergebnis aus der Entkonsolidierung

50

TEUR	
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	136
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	39
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	1
PATRIZIA GrundInvest Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG	18
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	2
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	32
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	-376
<b>Gesamt</b>	<b>-142</b>

Darüber hinaus wurde in der Berichtsperiode die PATRIZIA CHARLOTTE LIMITED mit einem Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 83 TEUR veräußert.

#### Konzerninterne Umstrukturierungen

In der Berichtsperiode erfolgten im Rahmen von konzerninternen Umstrukturierungen Verschmelzungen verschiedener PATRIZIA Tochtergesellschaften. So wurde die TRIUVA Luxemburg S.à.r.l. auf die PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à.r.l. zum 31. Oktober 2018 verschmolzen.

Darüber hinaus erfolgten Verschmelzungen verschiedener Strukturgesellschaften zum 17. August 2018.

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

## 2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. 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-kontrollierenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Für den Fall, dass sich – auch nach nochmaliger Beurteilung – ein negativer Unterschiedsbetrag ergibt, wird dieser unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst. Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn es dazu führt, dass die nicht-kontrollierenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

### **2.3 Einbeziehung gemeinschaftlicher und assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode**

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

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

### **2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung**

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

### **2.5 Währungsumrechnung**

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

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

### **3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

#### **3.1 Geschäfts- und Firmenwert**

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

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

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

#### **3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

In den sonstigen immateriellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Fondsverwalterverträge enthalten.

Fondsverwalterverträge, die im Rahmen der Unternehmenszusammenschlüsse mit der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., PATRIZIA Multi Managers (vormals: Dachfondsanbieter Sparinvest Property Investors (SPI)), sowie im Rahmen der Unternehmenszusammenschlüsse mit TRIUVA und Rockspring erworben wurden, werden gesondert erfasst und zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (1 bis 29 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

#### **3.3 Software**

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

### 3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

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

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

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2018 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

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

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 3.811 m<sup>2</sup> (inklusive 1.968 m<sup>2</sup> genehmigte Baurechte) mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 2.404 EUR je m<sup>2</sup> zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 381 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 at-equity-bilanzierten Unternehmen

Die 10,1%ige Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, die 50%ige Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP (Joint Venture Gateshead) durch die Tochtergesellschaft PATRIZIA GQ Limited sowie der in der Berichtsperiode erfolgte Erwerb einer 25,01%igen Beteiligung an der EVANA AG stellen für die PATRIZIA assoziierte Unternehmen dar. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20% bis 50%). Diese werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des at-equity-bewerteten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen bzw. vermindern den Beteiligungsbuchwert des at-equity-bilanzierten Unternehmens. Entsprechen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines at-equity-bewerteten 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 at-equity-bilanzierten Unternehmen ist der Buchwert der Beteiligung zuzüglich sämtlicher langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition des Eigentümers in das at-equity-bilanzierte Unternehmen zuzuordnen sind. PATRIZIA überprüft an jedem Bilanzstichtag, ob es objektive Hinweise auf eine Wertminderung des Anteils an dem at-equity-bilanzierten Unternehmen gibt. Sind solche Hinweise vorhanden, ermittelt PATRIZIA den Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des at-equity-bilanzierten Unternehmens. Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen werden jegliche verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des at-equity-bilanzierten Unternehmens und dem beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam erfasst.

### 3.8 Beteiligungen

Bis zum 31. Dezember 2017 gültige Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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.

Ferner wird auf die Ausführungen unter Abschnitt 3.20 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung verwiesen.

Hinsichtlich der ab 1. Januar 2018 gültigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Beteiligungen wird auf Abschnitt 1.2 verwiesen (Ausführungen zu IFRS 9).

### 3.9 Vorräte

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

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

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

### 3.10 Finanzielle Vermögenswerte

Bis zum 31. Dezember 2017 gültige Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte
- Kredite und Forderungen
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert 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.

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 eingestuftem Eigenkapitalinstrumenten würde ein „signifikanter“ oder „anhaltender“ Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen.

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

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

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

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

Hinsichtlich der ab 1. Januar 2018 gültigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf Punkt 1.2. verwiesen.

### 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

Bis zum 31. Dezember 2017 gültige Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

**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.

Hinsichtlich der ab 1. Januar 2018 gültigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf Punkt 1.2. verwiesen.

### 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 (ab 1. Januar 2018: IFRS 9) 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 substanziiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

### 3.14 Pensionsverpflichtungen

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

### 3.15 Sonstige Rückstellungen

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

### 3.16 Steuern

#### Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

#### Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

### 3.17 Fremdkapitalkosten

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

### 3.18 Leasingverhältnisse

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

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

### 3.19 Ertragsrealisierung

Bis zum 31. Dezember 2017 gültige Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden:

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.

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung von IFRS 15 wird auf die Angaben unter Punkt 6.1 verwiesen.

### 3.20 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

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. Hinsichtlich Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.1 verwiesen.

Gerade bei der Bewertung der von der PATRIZIA gehaltenen Beteiligungen ergeben sich unter Anwendung des IFRS 9 auf Basis verschiedener Ermessungsentscheidungen unterschiedliche Werte der beizulegenden Zeitwerte, die im Konzernabschluss zu bilanzieren sind. Die Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an der GBW Gruppe (seit 2019 unter DAWONIA firmierend) wurde in einem derzeit laufenden Enforcement-Verfahren der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V. (DPR) besprochen und problematisiert. Dieses Verfahren betrifft den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und befasst sich im Wesentlichen mit der Bewertung von Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Das Verfahren wird seit Ende Januar 2019 auf Ebene der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geführt. Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 9 wurden die bestehende Kapitalbeteiligung in Höhe von 5,1% und die Beteiligung über ein Carry Vehikel hinsichtlich der geplanten Vereinnahmung von zusätzlichen Beteiligungserträgen aus einer potentiellen Veräußerung der Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet unter Berücksichtigung des per heute errechenbaren zusätzlichen Beteiligungsertrags. Dabei hat sich ein Neubewertungseffekt im Eigenkapital von insgesamt 291,9 Mio. EUR ergeben.

Die Neubewertung wurde – unter Berücksichtigung latenter Steuern – direkt erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die DPR tendiert in ihren Ausführungen dazu, den auf den Carry entfallenden Neubewertungseffekt nicht als Bewertungsergebnis aus einer Beteiligung im bilanziellen Sinne einzustufen, sondern als erfolgsabhängige Vergütung nach IFRS 15. Sollte die DPR mit ihrer Auffassung durchdringen, würde sich das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2018 (erfolgsneutral) um 248,7 Mio. EUR verringern. Der zusätzliche Beteiligungsertrag wäre dann in dem Jahr der tatsächlichen Vereinnahmung erfolgswirksam zu bilanzieren. Da PATRIZIA die bisher angewandte Methodik weiterhin für sachgerecht hält und das Enforcement-Verfahren nicht abgeschlossen ist, wurde die bisher angewandte Vorgehensweise im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 beibehalten.

Aus dem laufenden Enforcement-Verfahren für das Geschäftsjahr 2016 könnte sich – wenn sich die DPR durchsetzt und auch die BaFin dieser Meinung folgt, eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals für 2016 um rund 75,0 Mio. EUR ergeben. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 9 wurde dieser Effekt aber bereits in 2018 erfasst.

## 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 Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 201.109 TEUR (Vorjahr: 7.366 TEUR) bilanziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt. Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind auf die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugeordnet worden:

- PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH: 610 TEUR (Vorjahr: 610 TEUR).
- PATRIZIA Multi Managers: 6.756 TEUR (Vorjahr: 6.756 TEUR).
- TRIUVA: 132.942 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2018, welcher im Rahmen der Zuordnung auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit 128.175 TEUR auf die CGU-TRIUVA und mit 4.767 TEUR auf die GCU-PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l. verteilt wurde.

- **Rockspring: 60.801 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).** Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem Erwerb von PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED im Geschäftsjahr 2018. Bei der Umrechnung des Geschäfts- oder Firmenwert in die Berichtswährung gemäß IAS 21 i. V. m. IFRS 3 ergab sich eine Wertminderung zum 31. Dezember 2018 um **-1.571 TEUR.**

Im Rahmen von Werthaltigkeitstests gemäß IAS 36 werden diese Werte einmal jährlich durch den Konzern geprüft.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurde durch eine Nutzungswertberechnung anhand von Bewertungsmethoden, die auf diskontierten Zahlungsströmen (Cashflows) basieren, ermittelt. Diesen diskontierten Cashflows liegen Fünf-Jahres-Prognosen zugrunde, die auf den vom Vorstand genehmigten Finanzplänen aufbauen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten. Die Zahlungsströme wurden aus Prognosen hinsichtlich künftiger Cashflows aus den jeweiligen Fondsverwalterverträgen und Gebühreneinnahmen aus künftigen Portfolioveränderungen sowie realisierten Synergien abgeleitet. Cashflows jenseits der Planungsperiode wurden zur Abbildung des jeweiligen Geschäftsmodells hinsichtlich der geplanten künftigen Entwicklung der jeweiligen CGUs, sofern noch nicht in den 5-Jahres-Prognosen abgebildet, auf ein nachhaltiges Ergebnisniveau übergeleitet und mit einer Wachstumsrate von 1,0% p. a. extrapoliert.

Zur Abzinsung der Cashflows wurden gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital, WACC), unter Verwendung von CGU-spezifischen Kapitalkostensätzen vor Ertragsteuern, herangezogen. Für die jeweiligen CGUs wurden folgende Kapitalkostensätze (Vor-Steuern) abgeleitet:

- **PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH: 8,1% (Vorjahr: 9,65%)**
- **PATRIZIA Multi Managers: 7,2% (Vorjahr: 8,45%)**
- **TRIUVA: 8,1% (Vorjahr: nicht relevant)**
- **PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.: 8,0% (Vorjahr: nicht relevant)**
- **Rockspring: 8,2% (Vorjahr: nicht relevant)**

Aus den im Jahr 2018 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit deutlich übersteigt. Zum Ende der Berichtsperiode beträgt der kumulierte Wertminderungsaufwand somit 0 TEUR (zu Beginn der Berichtsperiode 0 TEUR).

Die Prämissen sowie die zugrunde liegende Methodik können einen erheblichen Einfluss auf die jeweiligen Werte und letztlich auf die Höhe einer möglichen Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts haben.

Für die Werthaltigkeitstests der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurden für die wesentlichen Annahmen Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Diese bestätigen, dass kein Wertminderungsbedarf besteht.

## 4.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

51

TEUR	2018			2017		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>52.499</b>	<b>-17.275</b>	<b>35.224</b>	<b>47.727</b>	<b>-12.311</b>	<b>35.416</b>
Zugänge	0	-36.683	-36.683	0	-4.963	-4.963
Veränderungen Konsolidierungskreis	169.549	0	169.549	4.772	0	4.772
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Währungsänderung	0	-1.528	-1.528	0	-1	-1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>222.048</b>	<b>-55.486</b>	<b>166.562</b>	<b>52.499</b>	<b>-17.275</b>	<b>35.224</b>

Im Rahmen der Kaufpreisallokationen der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., der PATRIZIA Multi Managers sowie von TRIUVA und Rockspring wurden stille Reserven auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte aufgedeckt. Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 29.853 TEUR und auf Lizenzen in Höhe von 6 TEUR vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von vier Fondsverwalterverträgen in Höhe von 6.824 TEUR vorgenommen.

Aufgrund der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge von Rockspring entstand ein negativer Währungseffekt von 1.528 TEUR.

Der wesentliche Teil der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen immateriellen Vermögenswerte entfällt auf die Fondsverwalterverträge der TRIUVA mit 83.116 TEUR, der Rockspring mit 52.691 TEUR und der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit 26.949 TEUR.

Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

## 4.1.3 Software

52

TEUR	2018			2017		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>26.456</b>	<b>-15.249</b>	<b>11.207</b>	<b>23.833</b>	<b>-13.061</b>	<b>10.772</b>
Zugänge	2.493	-3.327	-834	3.046	-2.666	380
Veränderungen Konsolidierungskreis	1.071	0	1.071	153	-98	55
Abgänge	-168	120	-48	-576	576	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>29.852</b>	<b>-18.456</b>	<b>11.396</b>	<b>26.456</b>	<b>-15.249</b>	<b>11.207</b>

## 4.1.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

53

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
TEUR	<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
<b>Stand 01.01.</b>	<b>15.979</b>	<b>12.226</b>
Zugang Vermögenswerte <sup>1</sup>	58	147
Abgang Vermögenswerte	-11.704	-3.142
Positive Marktwertänderungen	3.980	8.205
Negative Marktwertänderungen	-5	-1.457
<b>Stand 31.12.</b>	<b>8.308</b>	<b>15.979</b>

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich ausschließlich um nachträgliche Anschaffungskosten

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

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2018 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 2.304 EUR (Vorjahr: 1.985 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Multiplikator von 29 (Vorjahr: 19) bezogen auf die Sollmiete. Die Veränderung dieser Durchschnittswerte ergibt sich durch den weiteren Abverkauf des Portfolios.

Die positive Marktwertänderung im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus der Einbeziehung von einem Baurecht, das im Laufe des Berichtszeitraumes beurkundet wurde und voraussichtlich im Folgejahr durch die Veräußerung abgeht.

Zum 31. Dezember 2018 bestanden keine Kreditverträge, für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verpfändet wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich in der Berichtsperiode Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr: 558 TEUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 1.900 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR).

## 4.1.5 Betriebs- und Geschäftsausstattung

54

TEUR	2018			2017		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>11.509</b>	<b>-7.026</b>	<b>4.483</b>	<b>11.727</b>	<b>-7.267</b>	<b>4.460</b>
Zugänge	1.770	-2.226	-456	1.123	-1.052	71
Veränderungen Konsolidierungskreis	4.220	-2.014	2.206	366	-178	188
Abgänge	-1.360	1.022	-338	-1.707	1.467	-240
Währungsänderung	0	-5	-5	0	4	4
<b>Stand 31.12.</b>	<b>16.139</b>	<b>-10.249</b>	<b>5.890</b>	<b>11.509</b>	<b>-7.026</b>	<b>4.483</b>

## 4.1.6 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

55

TEUR	2018			2017		
	Anschaffungskosten	Fort-schreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungskosten	Fort-schreibung at-equity	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>80.455</b>	<b>8.450</b>	<b>88.905</b>	<b>75.131</b>	<b>10.792</b>	<b>85.923</b>
Zugänge	5.278	11.852	17.130	5.331	13.353	18.684
Abgänge	-20.159	-9.732	-29.891	0	-15.695	-15.695
Währungsänderung	-3	0	-3	-7	0	-7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>65.571</b>	<b>10.570</b>	<b>76.141</b>	<b>80.455</b>	<b>8.450</b>	<b>88.905</b>

Die Position „Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen“ beinhaltet die 10,1%ige Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg, die 50%ige Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP in Manchester sowie die 25,01%ige Beteiligung an der EVANA AG in Saarbrücken.

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

Bei der Ask PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um ein Joint Venture für eine Immobilien – Projektentwicklung in Newcastle/Gateshead im Norden Englands.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben für das Joint Venture Ask PATRIZIA (GQ) LLP verzichtet und nur die Informationen zu den assoziierten Unternehmen PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS und EVANA AG aufgeführt.

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

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

Die zusammengefassten Finanzinformationen zum PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS sind nachfolgend angegeben.

TEUR	<b>2018</b>	2017
Kurzfristige Vermögenswerte	1.376.833	1.681.788
Langfristige Vermögenswerte	4.578	40.484
Kurzfristige Schulden	71.772	145.138
Langfristige Schulden	606.770	688.633
Umsatzerlöse	202.344	282.436
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>115.334</b>	<b>134.477</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 12.054 TEUR (Vorjahr: 13.353 TEUR).

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

TEUR	<b>2018</b>	2017
Nettvermögen des assoziierten Unternehmens	700.468 <sup>1</sup>	886.126 <sup>1</sup>
Beteiligungsquote des Konzerns	10,1%	10,1%
Sonstige Anpassungen	150	-848
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS</b>	<b>70.898</b>	<b>88.650</b>

<sup>1</sup> Das Nettvermögen 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.

In der Berichtsperiode haben Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von insgesamt 26.498 TEUR stattgefunden. Die Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst. Darüber hinaus hat sich die Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS im Zuge des Erwerbs von der PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH um 3.393 TEUR verringert.

Bei der EVANA AG handelt es sich um einen Anbieter von Datenmanagement-Services und Künstlicher Intelligenz in der Immobilienbranche. Die Strategie der EVANA AG ist die Entwicklung von selbstlernenden Algorithmen zur Verarbeitung und Evaluation großer Datenvolumen.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der EVANA AG unterliegt die PATRIZIA dem Risiko der verzögerten Markteinführung des Produktes.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur EVANA AG sind nachfolgend angegeben.

58

TEUR	2018
Kurzfristige Vermögenswerte	3.405
Langfristige Vermögenswerte	962
Kurzfristige Schulden	811
Langfristige Schulden	0
Umsatzerlöse	33
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>-1.032</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der EVANA AG beträgt im Berichtszeitraum 202 TEUR.

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der EVANA AG:

59

TEUR	2018
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	8.139
Beteiligungsquote des Konzerns	25,01%
Geschäfts- und Firmenwert	2.964
Sonstige Anpassungen	-177
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung an der EVANA AG</b>	<b>4.823</b>

## 4.1.7 Beteiligungen

60

TEUR	2018				2017		
	Anschaffungskosten	Erstbewertung IFRS 9	Folgebewertung IFRS 9	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>89.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.114</b>	<b>102.033</b>	<b>0</b>	<b>102.033</b>
Zugänge	355	0	0	355	1.056	0	1.056
Veränderungen Konsolidierungskreis	11.284	0	0	11.284	0	0	0
Abgänge	-2.801	0	0	-2.801	-14.783	0	-14.783
Marktwertänderungen	0	347.666	53.516	401.182	0	0	0
Währungsänderung	107	0	0	107	808	0	808
<b>Stand 31.12.</b>	<b>98.059</b>	<b>347.666</b>	<b>53.516</b>	<b>499.241</b>	<b>89.114</b>	<b>0</b>	<b>89.114</b>

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2017: 6,25%)
- Sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2017: 28,3%)
- Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30,0% (31. Dezember 2017: 30,0%)
- Seneca Holdco SCS 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)
- GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)
- OSCAR Lux Carry SCS 0,1%
- Citruz Holdings LP 10,0% (31. Dezember 2017: 10,0%)
- TRIUVA/IVG Logistik 11,0%
- TRIUVA/IVG Gewerbe 2,1%
- Alliance 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)
- Beteiligungen am Harald-Portfolio:
  - Deutsche Wohnen Kiel GmbH 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)
  - Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)
  - Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)
  - Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH 5,1% (31. Dezember 2017: 5,1%)

## 4.1.8 Ausleihungen

61

TEUR	2018			2017		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>23.291</b>	<b>0</b>	<b>23.291</b>	<b>7.015</b>	<b>0</b>	<b>7.015</b>
Zugänge	4.222	0	4.222	23.741	0	23.741
Abgänge	0	0	0	-7.943	0	-7.943
Währungsänderung	0	0	0	478	0	478
<b>Stand 31.12.</b>	<b>27.513</b>	<b>0</b>	<b>27.513</b>	<b>23.291</b>	<b>0</b>	<b>23.291</b>

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

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 3,0% bis 5,0% (2017: 3,0% bis 5,0%) und einer Restlaufzeit von 1 bis 20 Jahren ausgestattet. Langfristig gewährte Darlehen, bewertet zum FVTPL, sind mit einem vereinbarten Zinssatz von 1,25% (2017: 1,25%) und einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgestattet.

## 4.2 Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 15.585 TEUR (Vorjahr: 9.098 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

## 4.3 Vorräte

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

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	57.724	86.373
Immobilien in der Entwicklungsphase	13.810	13.418
<b>Gesamt</b>	<b>71.534</b>	<b>99.791</b>

Unter der Position „Immobilien in der Entwicklungsphase“ ist das Objekt Trocoll House ausgewiesen, das im Jahre 2016 durch eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG im Großraum London erworben wurde.

Der Rückgang der Vorräte in Höhe von 28.257 TEUR resultiert aus diversen Abverkäufen im Privatisierungsbestand.

## 4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>127.618</b>	<b>49.505</b>
Forderungen aus Dienstleistungen	97.736	45.426
Forderungen aus Immobilienverkäufen	16.690	3.734
Sonstige	13.192	345
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>227.838</b>	<b>430.415</b>
<b>Gesamt</b>	<b>355.456</b>	<b>479.920</b>

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

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Termingelder	208.000	197.000
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.884	6.731
Anspruch auf Eigentumsübertragung	0	212.697
Auf Notaranderkonto hinterlegte Zahlungen	0	5.000
Sonstige	15.954	8.987
<b>Stand 31.12.</b>	<b>227.838</b>	<b>430.415</b>

Aufgrund der Laufzeit der Termingelder in Höhe von 208.000 TEUR von mehr als 3 Monaten erfolgte zum Bilanzstichtag eine Umgliederung von dem Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestand in den Bilanzposten Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte.

Unter „Sonstige“ sind im Wesentlichen Kautionen, debitorische Kreditoren, Darlehensforderungen und Abgrenzungspositionen zusammengefasst.

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

#### 4.5 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

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

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Ein Betrag in Höhe von 3.000 TEUR wurde in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Weitere 208.000 TEUR wurden in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten einheitlich angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

65

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Bankguthaben und Kassenbestand	330.598	382.675
Termingelder	208.000	197.000
Wertpapiere	3.000	5.000
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>541.598</b>	<b>584.675</b>
- Regulatorische Reserve KVGs	-26.185	-8.383
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten TRIUVA	-8.466	0
- Liquidität in Privatkundenfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-61	-86
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>506.886</b>	<b>576.206</b>

## 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

#### 5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 91.059.631 EUR (Vorjahr: 89.555.059 EUR) und ist in 91.059.631 (Vorjahr: 89.555.059) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Erhöhung des Grundkapitals resultiert aus dem Verkauf eigener Aktien in Höhe von 1.362.379 Stück als Teil der Gegenleistung im Zuge des Erwerbs von Rockspring, aus Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien von 96.213 Stück sowie aus weiteren Übertragungen von eigenen Aktien im Berichtsjahr von 45.980 Stück. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

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

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

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

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 47.754.948 Stückaktien (Vorjahr: 47.755.907), dies entspricht einem Anteil von 51,71% (Vorjahr: 51,71%), an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

### 5.1.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von 155.222 TEUR zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 129.545 TEUR) hat sich in der Berichtsperiode um 25.677 TEUR erhöht.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage resultiert aus der Übertragung eigener Aktien in Höhe von 23.556 TEUR als Teil der Gegenleistung im Zuge des Erwerbs von Rockspring, aus Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien von 1.428 TEUR sowie aus weiteren Übertragungen von eigenen Aktien im Berichtsjahr von 693 TEUR.

### 5.1.3 Gewinnrücklagen

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

### 5.1.4 Eigene Aktien

Die eigenen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR	Gesamtwert in EUR
<b>Stand zum 01.01.2018</b>	<b>2.796.417</b>		<b>48.860.567</b>
Verkauf und Übertragung von Aktien	-1.408.359	18,22	-25.657.660
Akti dividende	-96.213	15,84	-1.524.014
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>1.291.845</b>		<b>21.678.892</b>

Bei dem Verkauf und der Übertragung von 1.408.359 eigenen Aktien handelt es sich im Wesentlichen um einen Teil der Gegenleistung im Zuge des Erwerbs von Rockspring. Darüber hinaus wurden 96.213 eigene Aktien an diejenigen Aktionäre ausgegeben, die sich im Rahmen der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 ganz oder teilweise für eine Auszahlung in eigenen Aktien entschieden haben.

#### 5.1.5 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2018 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 10.682 TEUR (31. Dezember 2017: 1.691 TEUR).

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Januar 2018 die Mehrheit der Anteile an TRIUVA erworben. Die Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 11.823 TEUR bewertet.

Im Zuge des Erwerbes von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter an TRIUVA haben sich diese Anteile im Berichtszeitraum um 5.600 TEUR vermindert. Dem verbleibenden nicht-kontrollierenden Gesellschafter der TRIUVA wird vertraglich jährlich rückwirkend eine Garantiedividende in Höhe von 950 TEUR gezahlt. Mit Abschluss des Ergebnisabführungsvertrags zwischen der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA Projekt 710 GmbH entsteht ebenfalls eine Verbindlichkeit über die Zahlung der Garantiedividende für 5 Jahre gegenüber dem nicht-kontrollierenden Gesellschafter. So erfolgte zum 31. Dezember 2018 die Umgliederung von 4.500 TEUR in die langfristigen Verbindlichkeiten.

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Abschnitt Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen im Punkt 2.1. Konsolidierungskreis.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im März 2018 die Mehrheit der Anteile an Rockspring erworben. Die Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter wurden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem Anteil am Zeitwert des Nettovermögens berücksichtigt und mit 3.614 TEUR bewertet. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Abschnitt Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen im Punkt 2.1. Konsolidierungskreis.

Den nicht kontrollierenden Gesellschaftern von Rockspring wird auf Basis ihrer Anteile ein jährlich neu festzulegender Betrag am Konzernergebnis zugewiesen.

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 6.456 TEUR zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2018 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 2.819 TEUR entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

## 5.2 Latente Steuerschulden

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

### Latente Steueransprüche/latente Steuerschulden

67

TEUR	31.12.2018 aktivisch	31.12.2018 passivisch	31.12.2017 aktivisch	31.12.2017 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	948	0	1.752
Beteiligungen	1.697	57.800	0	0
Rückstellungen	4.021	0	0	0
Fondsverwalterverträge aus Unternehmenszusammenschlüssen <sup>1</sup>	0	47.876	0	9.889
Sonstige	202	2.010	134	2.597
Konsolidierung	182	1.754	197	1.595
<b>Gesamt</b>	<b>6.102</b>	<b>110.387</b>	<b>331</b>	<b>15.833</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet i. W. latente Steuerschulden aus den Fondsverwalterverträgen von TRIUVA, Rockspring und der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 50 TEUR (Vorjahr: 390 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 24 Gesellschaften (Vorjahr: elf Gesellschaften) ertragsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 103.528 TEUR (Vorjahr: 80.394 TEUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 132.993 TEUR (Vorjahr: 91.966 TEUR).

## 5.3 Leistungen an den Arbeitnehmer

### 5.3.1 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in vergangenen Geschäftsjahren im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben übernommen wurden. Daneben erfolgte im Geschäftsjahr die Übertragung von leistungsorientierten Versorgungsplänen auf den Konzern im Zusammenhang mit dem Erwerb der TRIUVA. Leistungsorientierte Pläne können den Konzern mit versicherungsmathematischen Risiken, wie z. B. dem Langlebkeitsrisiko, Zinsrisiko, Währungsrisiko, belasten.

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 79 Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 24 dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) im Sinne von IAS 19 zur Anwendung. Die Berechnungen basieren auf den aktuellen biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G). Im Vorjahr wurden die Richttafeln 2005 G für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen herangezogen. Die Änderung der demographischen Annahmen führte im Konzern nicht zu wesentlichen Effekten.

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen sowie des Planvermögens aus leistungsorientierten Plänen stellt sich wie folgt dar:

#### Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)

68

TEUR	2018	2017
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>22.897</b>	<b>693</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	390	19
Neubewertungen	-1.016	54
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	-1.246	57
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	110	0
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	120	-3
Zinsaufwand	390	9
Rentenzahlungen/aus dem Plan geleistete Zahlungen	-640	0
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>22.021</b>	<b>776</b>

#### Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

69

TEUR	2018	2017
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>289</b>	<b>0</b>
Erträge/Aufwendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	3	0
Zinserträge/Zinsaufwendungen	5	0
Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge	0	0
Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen	0	0
Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen	0	0
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>297</b>	<b>0</b>

#### Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

70

TEUR	2018	2017
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	22.021	776
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	297	0
<b>Nettoschuld</b>	<b>21.724</b>	<b>776</b>

**Versicherungsmathematische Annahmen**

71

%	<b>2018</b>	2017
Diskontierungszinssatz	1,75/2,00	1,66/1,47
Gehaltstrend	2,25	2,00
Rententrend	1,65/2,00	2,00

Eine Veränderung einer der versicherungsmathematischen Annahmen unter Konstanthaltung der anderen Annahmen würde die leistungsorientierte Verpflichtung wie folgt verändern:

**Sensitivitätsanalysen**

72

TEUR	Sensitivität	<b>31.12.2018</b>		31.12.2017	
		<b>Erhöhung</b>	<b>Minderung</b>	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/-0,25%	-886	948	-4	5
Gehaltstrend	+/-0,50%	101	-96	0	0
Rententrend	+/-0,50%	1.042	-956	6	-6

Die vorstehende Analyse wurde mittels eines versicherungsmathematischen Verfahrens durchgeführt, das die Auswirkungen realistischer Änderungen der wesentlichen Annahmen aufzeigt.

Im Geschäftsjahr 2019 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 646 TEUR (Vorjahr: 18 TEUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 16,2 Jahre (Vorjahr: 16,9 Jahre).

**5.3.2 Sonstige Leistungen an Arbeitnehmer**

Der Konzern leistet Zahlungen zu beitragsorientierten Versorgungspläne von Mitarbeitern. Der im Abschluss erfasste Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne (z. B. Direktversicherungen, Unterstützungskassen) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2018 auf 2.132 TEUR (Vorjahr: 1.022 TEUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko 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. 2018 wurden insgesamt 43,7 TEUR (Vorjahr: 43,7 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse für die Vorstände abgeführt. Darüber hinaus wurde für einen Vorstand Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine Self-Invested Personal Pension in Höhe von 43 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) gezahlt. Hinsichtlich weitergehender Angaben wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht verwiesen.

## 5.4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

**31.12.2018**

73

TEUR	2019	2022	2024	2027	2028	Gesamt
Bankdarlehen	0	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen	0	0	0	0	0	0
Schuldscheindarlehen	0	91.500	124.000	84.500	0	300.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>91.500</b>	<b>124.000</b>	<b>84.500</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>

**31.12.2017**

74

TEUR	2018	2022	2024	2026	2027	Gesamt
Bankdarlehen	0	0	0	0	0	0
Hypothekendarlehen	0	0	0	0	0	0
Schuldscheindarlehen	22.000	91.500	124.000	0	84.500	322.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>22.000</b>	<b>91.500</b>	<b>124.000</b>	<b>0</b>	<b>84.500</b>	<b>322.000</b>

Zum 31. Dezember 2018 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 300.000 TEUR.

Die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 22.000 TEUR.

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

Im Zuge der Endkonsolidierung von den beiden Gesellschaften PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG sind die – innerhalb des Berichtszeitraumes zugegangenen – Bank- bzw. und Hypothekendarlehen wieder abgegangen.

## 5.5 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 16.836 TEUR (Vorjahr: 9.062 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.1 näher beschrieben wird, sowie aus der Garantiedividende TRIUVA.

## 5.6 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

### Sonstige Rückstellungen 2018

75

TEUR	01.01. 2018	Zuführung	Verände- rungen Konsolidie- rungskreis	Auflösung	Inan- spruch- nahme	Zinseffekt	Währungs- änderung	<b>31.12. 2018</b>
Prozessrisiken	4.580	1.317	0	4.243	167	0	0	1.487
Freistellungs- verpflichtungen	3.898	1.333	0	0	0	1.213	0	4.017
Leistungen an Arbeitnehmer	2.270	3.270	254	103	1.924	0	5	3.771
Reorganisations- aufwand	5.335	17.855	0	242	8.688	5	0	14.255
<b>Gesamt</b>	<b>16.083</b>	<b>23.774</b>	<b>254</b>	<b>4.588</b>	<b>10.779</b>	<b>1.218</b>	<b>5</b>	<b>23.530</b>

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

Die Reorganisationsrückstellungen wurden im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring innerhalb der Berichtsperiode gebildet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Personalrückstellungen für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase sowie Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation.

## 5.7 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

### Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert in erster Linie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Für diese finanziellen Vermögenswerte ist eine entsprechende Risikovorsorge getroffen worden. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall eines Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte werden wie folgt im Gewinn oder Verlust erfasst:

TEUR	<b>2018</b>	2017
Wertminderungsaufwand für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden	475	930
Wertminderungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände	584	-1.136
<b>Gesamt Wertminderungen IFRS 9</b>	<b>1.059</b>	<b>-206</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigung für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

TEUR	<b>2018</b>
Wertberichtigung aus Verkäufen 31.12.2017	1.039
Wertberichtigung aus Mietforderungen 31.12.2017	2.015
<b>Stand 01.01.</b>	<b>3.054</b>
Veränderungen im Konsolidierungskreis	0
Nettoneubewertungen der Wertberichtigungen	-849
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.205</b>

Die Vergleichswerte für 2017 zeigen das Wertberichtigungskonto nach IAS 39.

TEUR	<b>2017</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.370</b>
Veränderung im Konsolidierungskreis	0
Zugänge	476
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-395
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-436
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.015</b>

Das Ausfallrisiko des Konzerns wird hauptsächlich durch die Überfälligkeit von Forderungen bestimmt. Ferner spielt die Art des Umsatzes, aus welcher die Forderungen resultieren eine Rolle.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Verkäufen der F40 GmbH und Dienstleistungen Fondsverwaltung.

TEUR	<b>Verluste (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2018</b>	Bruttobuchwert 31.12.2018	<b>Wert- berichtigung 31.12.2018</b>	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2018
Geringes Risiko Fälligkeit bis 90 Tage	0	78.308	0	nein
Mittleres Risiko Fälligkeit bis 180 Tage	0	23.007	0	nein
Zweifelhaft Fälligkeit über 180 Tage	0,24	5.551	1.328	ja
<b>Gesamt Ausfallrisiko/ Kreditverluste</b>		<b>106.866</b>	<b>1.328</b>	

Der Konzern verwendet entsprechende Wertberichtigungsmatrizen, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Vermietung, Immobilienverkäufen und übrige Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung) zu messen.

Die Verlustquoten basieren auf historischen Werten angepasst um prospektive Erwartungen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Vermietung, Immobilienverkäufen und übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung).

#### Verluste (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2018

TEUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tage fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrige Dienst- leistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>17.699</b>	<b>1.761</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>55</b>	<b>-3</b>	<b>54</b>	<b>766</b>	<b>20.454</b>
<b>Wert- berichtigung</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>41</b>	<b>9</b>	<b>58</b>	<b>759</b>	<b>878</b>

Für liquide Mittel erfolgt keine Wertminderungskalkulation, da aus Sicht des Bilanzierenden nicht mit einer Wertminderung zu rechnen ist. liquide Mittel in fremder Währung werden nach IAS 21 bewertet. Das Ausfallrisiko im Hinblick auf Guthaben aus der Anlage von flüssigen Mitteln bei Kreditinstituten wird durch die Risikostreuung (Vielzahl von Kreditinstituten) und Auswahl von bonitätsstarken Kreditinstituten ausgeschlossen.

Untersuchungen des Konzerns ergaben, dass für sonstige Ausleihungen sowie für Wertpapiere, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, keine Risikovorsorge zu bilden ist. Das Risiko gegenüber dem Zugangszeitpunkt hat sich nicht verändert; Hinweise auf eine Verschlechterung des Ratings der Darlehensnehmer bestehen nicht. Das Risiko zum Zugangszeitpunkt wurde als unwesentlich eingeschätzt.

Es besteht derzeit keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten Kontrahenten-Struktur. Bei sämtlichen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

#### **Wechselkursrisiken**

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

#### **Zinsrisiko**

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

#### **Übersicht über das Zinsrisiko**

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

#### **Liquiditätsrisiko**

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

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

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind dem Punkt 5.4 des Konzernanhangs zu entnehmen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen in Punkt 4.3.2 im zusammengefassten Lagebericht.

## Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht wie folgt seine Kapitalstruktur mithilfe der Eigenkapital- und der Netto-Eigenkapitalquote:

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Verzinsliche Darlehen	0	0
Schuldscheindarlehen	300.000	322.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen maximal in Gesamthöhe der oben angeführten Schulden	-300.000	-322.000
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bilanzsumme	1.778.446	1.252.394
Nettobilanzsumme	1.478.446	930.394
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter)	1.143.106	754.701
<b>Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>64,3%</b>	<b>60,3%</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>2</sup></b>	<b>77,3%</b>	<b>81,1%</b>

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

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

## 5.8 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.161	3.421
Anzahlungen	2.326	3.213
Sonstige Verbindlichkeiten	93.476	86.489
<b>Gesamt</b>	<b>99.963</b>	<b>93.123</b>

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit variablen Gehaltsbestandteilen	31.624	26.356
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen	16.454	21.003
Verbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind	11.540	17.186
Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben	8.466	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaftern	4.580	401
Nach dem Bilanzstichtag noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte	4.007	3.653
Verbindlichkeiten für zu leistende Erstattungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Struktur des Harald-Portfolios	3.261	10.251
Verpflichtungen aus Kapitaleinlagen	2.606	0
Zinsen für Schuldscheindarlehen	2.379	2.890
Verpflichtung aus laufenden Gerichtsverfahren	1.447	0
Abschluss- und Prüfungskosten	1.205	1.004
Verbindlichkeiten aus Personalkosten	1.146	520
Kreditorische Debitoren	621	280
Rechnungsabgrenzungsposten	340	299
Sonstige	3.799	2.646
<b>Gesamt</b>	<b>93.476</b>	<b>86.489</b>

## 5.9 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten.

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen mit 27.984 TEUR (Vorjahr: 20.334 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuern, Lohnsteuern sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 24.234 TEUR (Vorjahr: 4.513 TEUR) erfasst.

## 5.10 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Der Effekt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss ist in Punkt 1.2 dargestellt. Aufgrund der gewählten Umstellungsmethode sind die Vergleichswerte nicht angepasst worden.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

31.12.2018

84

TEUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte		
	Zwingend FVTPL	FVTOCI- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögens- werte zum beizulegenden Zeitwert</b>							
Eigenkapitalinvestments/ Beteiligungen		499.241					xx
Langfristiges Darlehen	10.140						xx
	<b>10.140</b>	<b>499.241</b>					
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>							
Sonstige Ausleihungen			17.373		-	-	-
Forderungen aus Lie- ferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			355.456		-	-	-
Wertpapiere			3.011		-	-	-
Barmittel und Bankguthaben			330.598		-	-	-
			<b>706.438</b>				
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				300.000	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				4.161	-	-	-
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezoge- nen Leistungen				16.454	-	-	-
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				2.326	-	-	-
Verbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Ge- bühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				11.540	-	-	-
<b>Zwischensumme finanzielle Schulden</b>				<b>334.481</b>			
Sonstige Schulden				38.135	-	-	-
<b>Gesamte finanzielle Schulden</b>				<b>372.616</b>			

### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenwerte

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 verwendet wurden, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Eigenkapitalinvestments	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen die NAV oder – sofern bekannt – potentielle Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beteiligungsanteil (5,0%–30,0%)</li> <li>– wesentliche Bemessungsgrundlagen: NAV/ Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen (EUR 0 Mio.–EUR 2.779 Mio.)</li> </ul>	<p>Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)</li> </ul>
Langfristiges Darlehen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen des Darlehensnehmers	– Nettovermögen (2018: EUR 10 Mio.–EUR 12 Mio.)	<p>Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)</li> </ul>

### Sensitivitätsanalyse der Zeitwerte der Stufe 3

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 66.307 TEUR führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 660 TEUR führen.

### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3.

TEUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen
<b>Stand zum 01.01.2018</b>	<b>436.780</b>	<b>7.346</b>
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (Position – Neubewertungsrücklage gem. IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	53.516	0
Zugänge im Geschäftsjahr	11.746	2.794
Abgänge im Geschäftsjahr	-2.801	0
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>499.241</b>	<b>10.140</b>

**Nettogewinne/-verluste nach Kategorien**

87

TEUR	31.12.2018
finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	94
finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	749
finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-5.191
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling)	53.516

**Zum FVOCI bewertete Eigenkapitalinvestment**

Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVOCI bewertete werden betragen im Geschäftsjahr 6.203 TEUR. Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 2.801 TEUR. In der Gesamtergebnisrechnung wurde kein Gewinn/Verlust im Zusammenhang mit der Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

Die nachfolgenden Tabellen geben die Vergleichsinformationen für 2017 nach IAS 39 wieder.

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

**Finanzielle Vermögenswerte**

88

TEUR	31.12.2017
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	94.124
Kredite und Forderungen	497.557
Bankguthaben und Kassenbestand	382.675

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

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

89

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

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

#### Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

90

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

## 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aufgrund der – im Berichtsjahr getätigten – Unternehmenserwerbe von TRIUVA und Rockspring sind im Folgenden die Jahreswerte und die Vorjahreswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

### 6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

91

TEUR	2018	2017	Veränderung
Erlöse aus Management Services	294.565	180.915	62,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	49.556	56.680	-12,6%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.232	2.252	-45,3%
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>345.353</b>	<b>239.847</b>	<b>44,0%</b>
Mieterlöse	3.713	7.773	-52,2%
Sonstige	1.562	1.954	-20,1%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>350.628</b>	<b>249.574</b>	<b>40,5%</b>

Gemäß dem Geschäftsmodell resultieren Erlöse aus Verträgen mit Kunden bei PATRIZIA aus Gebühreneinnahmen (Erlöse aus Management Services), Verkäufen von Immobilien des Eigenbestands (Principal Investments) und aus Nebenkosten. Für sämtliche Kategorien von Erlösen aus Verträgen mit Kunden gilt, dass sich aus der Anwendung von IFRS 15 keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf den Zeitpunkt und die Höhe der Erlösrealisierung gegenüber den bis zum 1. Januar 2018 anzuwendenden Standards ergibt.

Hinsichtlich einer weiteren Aufgliederung der Umsatzerlöse wird auf die Ausführungen im Rahmen der Segmentberichterstattung (Punkt 7) verwiesen.

Die Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2018
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	178.271
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	167.082
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>345.353</b>

Dabei werden die Erlöse aus Verträgen mit Kunden als zeitpunktbezogen qualifiziert, welche Transaktionsgebühren (für Akquisitionen und Verkäufe) betreffen. Die laufenden Verwaltungsvergütungen werden als zeitraumbezogene Erlöse mit Kunden eingestuft.

### 6.1.1 Leistungsverpflichtungen und Methoden der Erlöserfassung

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

#### Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt

- Verwaltungsgebühren
- Transaktionsgebühren (Leistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf und der Errichtung bzw. mit der Veräußerung von Assets bzw. Anteilen an diesen)
- Leistungsabhängige Gebühren

Diese Leistungsverpflichtungen sind eigenständig abgrenzbar, da für den Investor aus der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung in der Regel ein eigenständiger Nutzen entsteht und die zugesagten Leistungen von den übrigen Leistungen des gleichen Vertrages trennbar sind.

PATRIZIA erhält für ihre (Asset) Management Leistungen in der Regel eine monatliche/vierteljährliche Verwaltungsgebühr und bei Überschreiten einer definierten Zielrendite auch eine (z. B. jährliche) Performance Gebühr. Die (Asset) Management Leistung wird zeitraumbezogen erbracht.

Die Verwaltungsgebühren basieren im Regelfall auf dem Fondsvolumen zum Monatsende, welches in Abhängigkeit von den regelmäßig durch externe Gutachter festgestellten Marktwerten der Vermögensgegenstände schwanken. Eventuelle Unsicherheiten im Hinblick auf die Gegenleistung sind in der Regel mit der Feststellung des Fondsvolumens zum Monatsende behoben.

Eine leistungsabhängige Gebühr erhält PATRIZIA unter anderem, wenn das Investmentvehikel sich besser als sein Benchmark entwickelt hat bzw. wenn definierte Zielrenditen überschritten werden. Sie kann dabei ein Jahr oder auch mehrere Jahre umfassen und stellt ebenfalls eine Gegenleistung dar, deren Bemessung mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Aufgrund von möglichen Rückerstattungsvereinbarungen („clawback“) kann selbst eine bereits erhaltene Performance Gebühr noch mit Unsicherheit behaftet sein. Rückerstattungsverpflichtungen bemessen sich nach der zukünftig höchstwahrscheinlich zu erwarteten Leistung eines Portfolios unter Berücksichtigung der für bisherige Leistungen bereits erhaltenen Gegenleistung.

Im Falle der Transaktionsgebühren liegen in der Regel Leistungsverpflichtungen vor, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt werden, nämlich mit dem Ankauf oder dem Verkauf der Assets bzw. Portfolios. In einigen Fällen können auch hier leistungsabhängige Gegenleistungen in Abhängigkeit der Performance eines Portfolios zum Tragen kommen.

Die Fakturierung von Erlösen aus Management Services erfolgt mit der Erlöserfassung. Rechnungen für Verwaltungsgebühren sind in der Regel innerhalb von 14 Tagen zahlbar, Rechnungen für Transaktionsgebühren in der Regel innerhalb von 0–60 Tagen.

#### Verkaufserlöse aus Principal Investments

Verkaufserlöse aus Principal Investments werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Kunden übergegangen ist.

Die Käufer erlangen Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

#### Erlöse aus Nebenkosten

Erlöse aus Nebenkosten werden über den Zeitraum erfasst, in der die Dienstleistungen erbracht werden. Der Mieter erhält und verbraucht regelmäßig zeitgleich den Nutzen. Die Umsatzerlöse werden auf Basis inputbasierter Methoden erfasst, wonach die Umsätze auf Basis der entstandenen Kosten bzw. verbrauchten Ressourcen im Verhältnis zu den insgesamt zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtung erwarteten Inputs realisiert werden. Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich fällig.

### 6.1.2 Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

TEUR	<b>31.12.2018</b>	31.12.2017
Forderungen aus Verträgen mit Kunden	345.353	239.847
Vertragsverbindlichkeiten	2.326	3.213

Vertragsvermögenswerte, d. h. bereits erbrachte und noch nicht fakturierte Leistungen, zu Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres ergaben sich nicht.

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Der zu Beginn der Periode ausgewiesene Betrag von 3.213 TEUR wurde im Geschäftsjahr 2018 als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

## 6.2 Bestandsveränderungen

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

## 6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

TEUR	2018	2017	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	14.501	11.067	31,0%
Erträge aus Sachbezügen	1.126	1.113	1,2%
Erträge aus der Herabsetzung der pauschalisierten Einzelwertberichtigung	0	1.683	-100,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	89	164	-45,7%
Versicherungsentschädigungen	31	10	210,0%
Übrige	4.951	3.257	52,0%
<b>Gesamt</b>	<b>20.698</b>	<b>17.294</b>	<b>19,7%</b>

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus entfallenen Prozesskosten/-risiken nach Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs (4.238 TEUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (2.592 TEUR), aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen (2.415 TEUR), aus der Auflösung einer sonstigen Steuerrückstellung (1.771 TEUR), aus der Anpassung transaktionsbedingter Verbindlichkeiten aus dem Harald-Portfolio (1.061 TEUR) sowie aus dem nicht in Anspruch genommenem Reorganisationsaufwand (224 TEUR).

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Erträge aus der Realisierung eines Unterschiedsbetrages durch Unternehmenserwerb (2.152 TEUR), aus der Aktivierung selbst geschaffener Software (615 TEUR) sowie aus Untervermietung (468 TEUR) enthalten.

## 6.4 Materialaufwand

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

TEUR	<b>2018</b>	2017	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	8.955	12.695	-29,5%
Nebenkosten	2.468	4.314	-42,8%
Instandhaltungskosten	276	441	-37,4%
<b>Gesamt</b>	<b>11.699</b>	<b>17.450</b>	<b>-33,0%</b>

## 6.5 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 15.679 TEUR (Vorjahr: 11.450 TEUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist.

Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position zudem Transaktionskosten in Höhe von 1.961 TEUR ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden können. Die entsprechenden Vorjahresangaben sind in dem Punkt 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

## 6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>2018</b>	2017
Löhne und Gehälter	110.093	78.097
davon Verkaufsprovisionen	2.124	2.446
davon Bewertung von Long-Term-Incentives	-628	1.175
Sozialabgaben	14.861	8.974
<b>Gesamt</b>	<b>124.954</b>	<b>87.071</b>

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Long-Term-Incentives ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gesunkenen Aktienkurs der PATRIZIA Immobilien AG eine Verminderung des Personalaufwands in Höhe von 628 TEUR (Vorjahr: Erhöhung von 1.175 TEUR).

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>2018</b>	2017	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	19.498	34.314	-43,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	12.907	7.965	62,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	10.856	7.010	54,9%
Sonstige Steuern	10.466	494	2.018,6%
Kfz- und Reisekosten	6.642	5.209	27,5%
Werbekosten	5.188	5.675	-8,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.217	2.475	70,4%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.795	2.023	87,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	3.133	1.994	57,1%
Kosten für Management Services	847	1.390	-39,1%
Freistellungen-/Erstattungen	0	3.514	-100,0%
Sonstige	13.193	10.165	29,8%
<b>Gesamt</b>	<b>90.742</b>	<b>82.228</b>	<b>10,4%</b>

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 19.498 TEUR (31. Dezember 2017: 34.314 TEUR) beinhalten Transaktionskosten im Zusammenhang mit den Unternehmenserwerben TRIUVA und Rockspring in Höhe von 1.881 TEUR.

Im Vorjahr lagen die Transaktionskosten mit 23.452 TEUR noch deutlich höher und umfassten vor allem Kosten für Unternehmenserwerbe in Höhe von 12.692 TEUR sowie für nicht zustande gekommene Geschäfte in Höhe von 6.755 TEUR.

Die sonstigen Steuern umfassen im Wesentlichen Vermögensteuerzahlungen und Umsatzsteuernachzahlungen aus den Vorjahren.

In der Position Sonstige sind vor allem Rückstellungen für diverse Verpflichtungen, Spenden und Kosten für Betriebsveranstaltungen enthalten.

## 6.8 Erträge aus Beteiligungen

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 28.042 TEUR (Vorjahr: 49.315 TEUR) stammen aus den Beteiligungen GBW GmbH, Harald-Portfolio, Winnersh Holdings LP, Plymouth Sound Holdings LP, Avimore Topco, Citruz Holdings LP, Seneca Holdco SCS und TRIUVA (Vorjahr: GBW GmbH, Harald-Portfolio, Winnersh Holdings LP, Plymouth Sound Holdings LP, Avimore Topco und Seneca Holdco SCS) sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	<b>2018</b>	2017	Veränderung
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	12.350	21.484	-42,5%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	6.202	18.341	-66,2%
<b>Gesamt</b>	<b>28.042</b>	<b>49.315</b>	<b>-43,1%</b>

Für eine detaillierte Darstellung wird auf den Lagebericht unter Punkt 2.3.2 Ertragslage des Konzerns verwiesen.

## 6.9 Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen in Höhe von 11.852 TEUR (Vorjahr: 13.353 TEUR) resultiert aus dem anteiligen Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS in Höhe von 12.054 TEUR (Vorjahr: 13.353 TEUR) und aus dem anteiligen Verlust der EVANA AG in Höhe von 202 TEUR.

## 6.10 Reorganisationsaufwand

In der Berichtsperiode entstand der Reorganisationsaufwand im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation.

## 6.11 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen 5.554 TEUR (Vorjahr: 3.718 TEUR).

Zusätzlich sind unter dieser Position die Abschreibungen auf die immateriellen Vermögenswerte im Rahmen des Erwerbs der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., der PATRIZIA Multi Managers sowie von TRIUVA und Rockspring enthalten. Auf die Fondsverwalterverträge sind planmäßige Abschreibungen in Höhe von 29.853 TEUR (Vorjahr: 2.185 TEUR) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.824 TEUR (Vorjahr: 2.778 TEUR) vorgenommen worden. Bei den Lizenzen betragen die planmäßigen Abschreibungen 6 TEUR (Vorjahr: 23 TEUR). Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

## 6.12 Finanzergebnis

99

TEUR	2018	2017	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen	445	162	174,7%
Übrige Zinsen	2.576	752	242,6%
<b>Finanzerträge</b>	<b>3.021</b>	<b>914</b>	<b>230,5%</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-149	-672	-77,8%
Übrige Finanzaufwendungen	-6.287	-4.474	40,5%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-6.436</b>	<b>-5.146</b>	<b>25,1%</b>
<b>Währungsergebnis</b>	<b>1.175</b>	<b>-2.747</b>	<b>-142,8%</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.240</b>	<b>-6.979</b>	<b>-67,9%</b>

Auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte entfallen Zinserträge in Höhe von 3.021 TEUR (Vorjahr: 913 TEUR), die effektivzinskonform berücksichtigt wurden.

Die übrigen Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Abzinsung von langfristigen Zahlungsverpflichtungen, Gesellschafterdarlehen an Gesellschaften im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreisingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt.

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und Zinsaufwendungen aus betrieblichen Steuern.

In 2018 betrug das Währungsergebnis 1.175 TEUR (Vorjahr: -2.747 TEUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -600 TEUR (Vorjahr: -1.597 TEUR).

## 6.13 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

100

TEUR	2018	2017	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-27.615	-24.473	12,8%
Latente Steuern	9.425	3.243	190,6%
<b>Gesamt</b>	<b>-18.190</b>	<b>-21.230</b>	<b>-14,3%</b>

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

### 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% Körperschaftsteuer, hierauf 5,5% Solidaritätszuschlag sowie 15% Gewerbesteuer zusammen:

TEUR	2018	2017
<b>IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-23.522	-24.699
Steuerbegünstigung von Beteiligungserträgen	8.526	4.543
Steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	-2.920	-6.767
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	2.279	1.503
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-7.291	-6.172
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	2.112	269
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	212	745
Periodenfremde Effekte	2.940	-495
Sonstige	-526	9.843
<b>Effektiver Steueraufwand</b>	<b>-18.190</b>	<b>-21.230</b>
<b>Effektiver Steueraufwand in Prozent</b>	<b>23,8%</b>	<b>26,5%</b>

### 6.14 Ergebnis je Aktie

TEUR	2018 bereinigt <sup>1</sup>	2017 bereinigt <sup>1</sup>	2018	2017
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	68.658	56.716	51.660	55.003
Anzahl Aktien	91.059.631 <sup>2</sup>	89.555.059 <sup>2</sup>	91.059.631 <sup>2</sup>	89.555.059 <sup>2</sup>
Gewichtete Aktienanzahl	90.623.251 <sup>2</sup>	91.473.310 <sup>2</sup>	90.623.251 <sup>2</sup>	91.473.310 <sup>2</sup>
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR</b>	<b>0,76</b>	<b>0,62</b>	<b>0,57</b>	<b>0,60</b>

<sup>1</sup> Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

In der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl durch die zeitlich gewichteten Aktienverkäufe bzw. Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien um 850.059 vermindert.

## 7 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: Investments und Management Services. Neben funktionalen Kriterien werden die operativen Einheiten auch nach geografischen Kriterien abgegrenzt. Die Länderzuordnung erfolgt nach dem Standort des zu betreuenden Immobilienvermögens. Die in 2018 erworbenen Unternehmen TRIUVA und Rockspring werden vollumfänglich dem Segment Management Services zugeordnet. Dabei wird TRIUVA Deutschland und Rockspring dem Ausland zugeordnet. Aufgrund der noch geringeren nachhaltigen Umsatz- und Ergebnisbeiträgen pro Land (jeweils kleiner als 10%), die die einzelnen Landesgesellschaften liefern, werden die Auslandsgesellschaften in Summe ausgewiesen. In 2018 haben vor allem die Landesgesellschaften in Luxemburg und Großbritannien einen deutlicheren Anstieg der Ergebnisbeiträge zu verzeichnen. Dies ist im Wesentlichen auf die erworbenen Gesellschaften sowie auf hohe leistungsabhängige Gebühreneinnahmen zurückzuführen.

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

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

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments und die Beteiligungen.

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

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

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der 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 Reorganisationsaufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bewerteten Beteiligungen) und dem Finanz- und Währungsergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, realisierte Wechselkurseffekte und operativ realisierte Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) werden hinzuaddiert.

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

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.

2018 (01.01.–31.12.2018)

103

TEUR	Invest- ments	Manage- ment Services	Corporate	Konsoli- dierung	<b>Konzern</b>
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	26.998				26.998
Mieterlöse	1.624	267		-55	1.836
Erlöse aus Management Services		241.271		-2.023	239.248
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	-143				-143
Sonstiges	-2	3.097			3.096
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>28.477</b>	<b>244.635</b>		<b>-2.078</b>	<b>271.034</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	22.558				22.558
Mieterlöse	1.877				1.877
Erlöse aus Management Services		102.185		-125	102.059
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.376				1.376
Sonstiges	41	1.876			1.917
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>25.852</b>	<b>104.061</b>		<b>-125</b>	<b>129.788</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>			<b>20.925</b>		<b>20.925</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>-47.865</b>		<b>-23.253</b>	<b>-71.118</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	49.556				49.556
Mieterlöse	3.502	267	836	-891	3.713
Erlöse aus Management Services		296.319	19.771	-21.525	294.565
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.232				1.232
Sonstiges	39	4.245	318	-3.040	1.562
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>54.329</b>	<b>300.831</b>	<b>20.925</b>	<b>-25.456</b>	<b>350.628</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	12.995	253.301		-2.078	264.218
Ausland <sup>1</sup>	19.040	108.047		-125	126.961

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

2018 (01.01.–31.12.2018)

103

TEUR	Invest- ments	Manage- ment Services	Corporate	Konsoli- dierung	<b>Konzern</b>
Corporate			26.087		26.087
Konsolidierung		-50.291		-23.235	-73.526
<b>Konzern</b>	<b>32.035</b>	<b>311.057</b>	<b>26.087</b>	<b>-25.438</b>	<b>343.740</b>
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-7.327	-23.985			-31.312
Ausland <sup>1</sup>	-4.308	-38.864			-43.173
Corporate					
Konsolidierung		47.107			47.107
<b>Konzern</b>	<b>-11.635</b>	<b>-15.743</b>			<b>-27.378</b>
<b>Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>					
Deutschland	3.975				3.975
<b>Konzern</b>	<b>3.975</b>				<b>3.975</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland		-59.541			-59.541
Ausland <sup>1</sup>		-40.582			-40.582
Corporate			-24.831		-24.831
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-100.123</b>	<b>-24.831</b>		<b>-124.954</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten</b>					
Deutschland	-7.586	-48.509		2.218	-53.877
Ausland <sup>1</sup>	-1.586	-26.399		125	-27.860
Corporate			-46.156		-46.156
Konsolidierung	6.633	3.185		25.897	35.716
<b>Konzern</b>	<b>-2.539</b>	<b>-71.723</b>	<b>-46.156</b>	<b>28.241</b>	<b>-92.178</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	14.148	22.101			36.249
Ausland <sup>1</sup>	3.645				3.645
Corporate					
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>17.793</b>	<b>22.101</b>			<b>39.894</b>

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

2018 (01.01.–31.12.2018)

103

TEUR	Invest- ments	Manage- ment Services	Corporate	Konsoli- dierung	Konzern
<b>Reorganisationsaufwand</b>					
Deutschland		-12.640			-12.640
Ausland <sup>1</sup>		-1.022			-1.022
Corporate			-8.656		-8.656
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-13.662</b>	<b>-8.656</b>		<b>-22.318</b>
<b>Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland		-25.525			-25.525
Ausland <sup>1</sup>		-12.299			-12.299
Corporate			-4.411		-4.411
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-37.824</b>	<b>-4.411</b>		<b>-42.235</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	4.406	765			5.172
Ausland <sup>1</sup>	602	134			736
Corporate			-9.323		-9.323
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>5.008</b>	<b>900</b>	<b>-9.323</b>		<b>-3.415</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland		11			11
Ausland <sup>1</sup>	-607	199			-408
Corporate			1.572		1.572
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>-607</b>	<b>210</b>	<b>1.572</b>		<b>1.175</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	20.611	105.979		140	126.729
Ausland <sup>1</sup>	16.785	-10.787			5.999
Corporate			-65.718		-65.718
Konsolidierung	6.633			2.663	9.296
<b>Konzern</b>	<b>44.029</b>	<b>95.192</b>	<b>-65.718</b>	<b>2.802</b>	<b>76.306</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>4.068</b>	<b>41.419</b>	<b>8.656</b>		<b>54.143</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	3.975	-41.419	-8.656		-46.099
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.975				3.975
Abschreibungen Fondsverwalterverträge		-25.047			-25.047

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

## 2018 (01.01.–31.12.2018)

103

TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)		-3.757			-3.757
Reorganisationsaufwand		-12.641	-8.656		-21.296
Nicht-realisierte Währungsänderungen		25			25
Realisierter Fair Value	8.043				8.043
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>582</b>	<b>12.437</b>			<b>13.018</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-582	-12.437			-13.018
Marktbewertungserträge Derivate		-22			-22
Abschreibungen Fondsverwalterverträge		-11.631			-11.631
Reorganisationsaufwand		-1.022			-1.022
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-582	238			-344
<b>Corporate</b>			<b>-2.094</b>		<b>-2.094</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			2.094		2.094
Nicht-realisierte Währungsänderungen			2.094		2.094
<b>Konzern</b>	<b>4.649</b>	<b>53.856</b>	<b>6.562</b>		<b>65.067</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	24.678	147.398	8.656	140	180.872
Ausland <sup>1</sup>	17.367	1.650			19.017
Corporate			-67.812		-67.812
Konsolidierung	6.633			2.663	9.296
<b>Konzern</b>	<b>48.679</b>	<b>149.048</b>	<b>-59.156</b>	<b>2.802</b>	<b>141.373</b>

## 2017 (01.01.–31.12.2017)

104

TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	45.091				45.091
Mieterlöse	5.483	103		-55	5.530
Erlöse aus Management Services		157.151		-3.482	153.669
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	509				509
Sonstiges	290	1.097		-3	1.384
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>51.373</b>	<b>158.351</b>		<b>-3.540</b>	<b>206.183</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	11.588				11.589
Mieterlöse	2.189				2.189
Erlöse aus Management Services		95.856		-995	94.861

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

2017 (01.01.–31.12.2017)

104

TEUR	Invest- ments	Manage- ment Services	Corporate	Konsoli- dierung	<b>Konzern</b>
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.746				1.746
Sonstiges	80	591			672
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>15.603</b>	<b>96.448</b>		<b>-995</b>	<b>111.056</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>			<b>783</b>		<b>783</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>-68.042</b>		<b>-407</b>	<b>-68.449</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	56.680				56.680
Mieterlöse	7.671	103	54	-55	7.773
Erlöse aus Management Services		184.996	416	-4.497	180.915
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	2.254		-2		2.252
Sonstiges	370	1.658	315	-390	1.953
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>66.976</b>	<b>186.757</b>	<b>783</b>	<b>-4.942</b>	<b>249.574</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	22.311	163.774		-3.541	182.545
Ausland <sup>1</sup>	7.353	99.813		-1.005	106.161
Corporate			7.860		7.860
Konsolidierung		-68.463		-452	-68.915
<b>Konzern</b>	<b>29.664</b>	<b>195.124</b>	<b>7.860</b>	<b>-4.998</b>	<b>227.651</b>
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-11.802	-20.440			-32.242
Ausland <sup>1</sup>	-5.641	-58.968			-64.609
Corporate					
Konsolidierung		67.951			67.951
<b>Konzern</b>	<b>-17.443</b>	<b>-11.457</b>			<b>-28.900</b>
<b>Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>					
Deutschland	6.748				6.748
<b>Konzern</b>	<b>6.748</b>				<b>6.748</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland		-40.752			-40.752
Ausland <sup>1</sup>		-20.933			-20.933

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

2017 (01.01.–31.12.2017)

104

TEUR	Invest- ments	Manage- ment Services	Corporate	Konsoli- dierung	<b>Konzern</b>
Corporate			-25.386		-25.386
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-61.685</b>	<b>-25.386</b>		<b>-87.071</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen und Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen</b>					
Deutschland	-2.044	-24.715		3.879	-22.879
Ausland <sup>1</sup>	-1.848	-16.224		875	-17.197
Corporate			-43.894		-43.894
Konsolidierung		511		481	992
<b>Konzern</b>	<b>-3.892</b>	<b>-40.427</b>	<b>-43.894</b>	<b>5.235</b>	<b>-82.978</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	15.379	27.681			43.061
Ausland <sup>1</sup>	19.607				19.607
Corporate					
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>34.986</b>	<b>27.681</b>			<b>62.667</b>
<b>Reorganisationsaufwand</b>					
Deutschland		-1.023			-1.023
Ausland <sup>1</sup>		-341			-341
Corporate			-966		-966
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-1.364</b>	<b>-966</b>		<b>-2.330</b>
<b>Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland		-4.776			-4.777
Ausland <sup>1</sup>		-489			-489
Corporate			-3.416		-3.416
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-5.265</b>	<b>-3.416</b>		<b>-8.681</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	1.493	-293			1.201
Ausland <sup>1</sup>	-672	286			-385
Corporate			-5.067		-5.067
Konsolidierung				20	20

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

2017 (01.01.–31.12.2017)

104

TEUR	Invest- ments	Manage- ment Services	Corporate	Konsoli- dierung	<b>Konzern</b>
<b>Konzern</b>	<b>822</b>	<b>-6</b>	<b>-5.067</b>	<b>20</b>	<b>-4.232</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	-229	-8			-238
Ausland <sup>1</sup>	-1.721	-820			-2.541
Corporate			32		32
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>-1.951</b>	<b>-828</b>	<b>32</b>		<b>-2.747</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	31.857	99.448		339	131.643
Ausland <sup>1</sup>	17.078	2.325		-131	19.273
Corporate			-70.837		-70.837
Konsolidierung				49	49
<b>Konzern</b>	<b>48.935</b>	<b>101.773</b>	<b>-70.837</b>	<b>257</b>	<b>80.128</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>-6.318</b>	<b>5.783</b>	<b>966</b>		<b>431</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	6.704	-5.783	-966		-45
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.748				6.748
Abschreibungen Fondsverwalterverträge		-4.746			-4.746
Reorganisationsaufwand		-1.023	-966		-1.989
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-44	-14			-58
Realisierter Fair Value	386				386
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>1.296</b>	<b>1.237</b>			<b>2.533</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.296	-1.237			-2.533
Abschreibungen Fondsverwalterverträge		-193			-193
Reorganisationsaufwand		-341			-341
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.296	-703			-1.999
<b>Corporate</b>			<b>-907</b>		<b>-907</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			907		907
Nicht-realisierte Währungsänderungen			907		907
<b>Konzern</b>	<b>-5.023</b>	<b>7.020</b>	<b>59</b>		<b>2.057</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	25.538	105.231	966	339	132.074
Ausland <sup>1</sup>	18.374	3.562		-131	21.805
Corporate			-71.743		-71.743
Konsolidierung				49	49
<b>Konzern</b>	<b>43.912</b>	<b>108.793</b>	<b>-70.777</b>	<b>257</b>	<b>82.185</b>

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

## 8 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung von IAS 7 erstellt.

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

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

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

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

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

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf 2018 wie folgt entwickelt:

	01.01.2018	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam			Um- gliederung	105 <b>31.12.2018</b>
TEUR			Konsolidie- rungskreis Änderungen	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	300.000	0	0	0	0	0	300.000
Kurzfristige Finanzschulden	22.000	48.764	-70.764	0	0	0	0
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>322.000</b>	<b>48.764</b>	<b>-70.764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 21.197 TEUR an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2017 wieder:

	01.01.2017	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam			Um- gliederung	<b>31.12.2017</b>
			Konsolidie- rungskreis Änderungen	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
TEUR							
Langfristige Finanzschulden	22.000	300.000	0	0	0	-22.000	300.000
Kurzfristige Finanzschulden	58.200	91.015	-149.215	0	0	22.000	22.000
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>80.200</b>	<b>391.015</b>	<b>-149.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>322.000</b>

## 9 Sonstige Erläuterungen

### 9.1 Führungskräftebeteiligungsmodell

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

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

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das operative Ergebnis (Definition siehe Punkt 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren) und die Entwicklung des Aktienkurses der PATRIZIA Immobilien AG in Relation zum Vergleichsindex.

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

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 2.165 TEUR (Vorjahr: 1.971 TEUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 130% (Vorjahr: 140%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2018 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA Immobilien AG. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2018 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Performing Share Units zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA Immobilien AG aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten Jahres (Sperrfrist) ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2018 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 17,06785714 EUR. Für 2018 ermitteln sich somit 126.892 Aktien. In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 967 TEUR (Vorjahr: 2.730 TEUR) an. Diese setzen sich aus Kurseffekten in Höhe von -628 TEUR, Zuführungen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.166 TEUR und Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von -571 TEUR zusammen. Im Vorjahr beliefen sich der Aufwand aus der Aktienentwicklung in Höhe von 1.175 TEUR, die Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von 1.971 TEUR und die Korrektur aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode in Höhe von -416 TEUR auf insgesamt 2.730 TEUR.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

107

	<b>Performing Share Units 2018 Anzahl</b>	<b>Beizulegende Zeitwerte 31.12.2018 TEUR</b>	Performing Share Units 2017 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2017 TEUR	Ausgezahlt TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2018 <sup>1</sup>	126.892	2.166	0	0	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2017 <sup>1</sup>	81.906	1.413	100.089	1.971	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2016 <sup>1</sup>	109.395	1.875	120.211	2.367	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2015 <sup>1</sup>	37.764	645	92.485	1.821	1.071
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2014 <sup>1</sup>	0	0	58.304	1.148	1.160
<b>SUMME</b>	<b>355.957</b>	<b>6.099</b>	<b>371.089</b>	<b>7.307</b>	<b>2.231</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2018

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

108

	<b>01.01.–31.12.2018</b>	01.01.–31.12.2017
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	371.089	416.884
Gewährt in der Berichtsperiode	126.892	124.259
Korrektur auf Grund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-28.999	-27.265
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-113.025	-142.749
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>355.957</b>	<b>371.089</b>

## 9.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

PATRIZIA unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

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

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

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

**Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA**

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für bzw. beauftragen bei Herrn Wolfgang Egger bzw. von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen fallweise Dienstleistungen. Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Dienstleistungen im Rahmen der Verwaltertätigkeiten erbracht. Hierfür ist für 2018 ein Betrag in Höhe von 22 TEUR in Rechnung gestellt worden. Weitere Dienstleistungen im Rahmen des Propertymanagements wurden in 2018 nicht erbracht. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

Darüber hinaus wurden an die PATRIZIA Immobilien AG Umbauarbeiten in Höhe von 129 TEUR innerhalb des angemieteten Objektes – in der Fuggerstraße 24–26 in 86150 Augsburg – in 2018 in Rechnung gestellt. Sämtliche erbrachten Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

**Vergütung an einen ehemaligen Vorstand**

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

**Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA**

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Firmenzentrale genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem Mietzins von derzeit 1.609 TEUR (Vorjahr: 1.620 TEUR) abgeschlossen. Der Mietvertrag ist zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden.

**Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

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

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

**Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

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

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

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

#### **Asset Management-Vertrag mit der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld GmbH**

Die PATRIZIA Immobilien AG hat über die PATRIZIA Deutschland GmbH Asset Management-Dienstleistungen für die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld GmbH, an der die AHO Beteiligungs-GmbH beteiligt ist, erbracht. Alfred Hoschek ist Geschäftsführer der AHO Beteiligungs-GmbH und zugleich Aufsichtsratsmitglied der PATRIZIA Immobilien AG. Für diese Dienstleistungen sind im Berichtsjahr Beträge von insgesamt 22 TEUR (Vorjahr: 97 TEUR) in Rechnung gestellt worden. Darüber hinaus wurden Gutschriften in Höhe von 30 TEUR und Nachberechnungen in Höhe von 21 TEUR für 2017 erstellt. Sämtliche erbrachte Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

### **9.3 Aufsichtsrat und Vorstand**

#### **Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

Dem Vorstand gehören an:

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

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung in Höhe von 5.932 TEUR (Vorjahr: 4.511 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.444 TEUR (Vorjahr: 4.013 TEUR) ausbezahlt. Diese entfällt mit 1.788 TEUR (Vorjahr: 1.613 TEUR) auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit 1.884 TEUR (Vorjahr: 1.397 TEUR) auf Short-Term-Incentives, mit 772 TEUR (Vorjahr: 507 TEUR) auf Long-Term-Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells und mit 0 TEUR (Vorjahr: 496 TEUR) auf einen Sign-On Bonus.

Für den ehemaligen Vorstand Arwed Fischer wurde im Geschäftsjahr 2018 eine Gesamtvergütung von 6 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 387 TEUR (Vorjahr: 725 TEUR) ausbezahlt.

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

#### Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater und Rechtsanwalt, Augsburg
- Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg
- Uwe H. Reuter, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2018 eine fixe Vergütung in Höhe von 100 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR). Weitere Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen sind dem Vergütungsbericht im Lagebericht unter Punkt 3.2. zu entnehmen.

### 9.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

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

<b>2018</b>		<b>109</b>
in Jahre		<b>TEUR</b>
2019		9.018
2020–2023		6.744
2024 und später		378
<b>Gesamt</b>		<b>16.140</b>

<b>2017</b>		<b>110</b>
in Jahre		<b>TEUR</b>
2018		5.926
2019–2022		7.917
2023 und später		530
<b>Gesamt</b>		<b>14.373</b>

PATRIZIA hat genutzte Büroflächen angemietet. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Mietvertrag über die Firmenzentrale in Augsburg führt zu einem jährlichen Mietaufwand in Höhe von 1.609 TEUR. Für Büros an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und sieben Jahren liegen. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen belaufen sich für 2019 auf 5.721 TEUR, für 2020 auf 3.121 TEUR und für 2021 auf 837 TEUR. Die übrigen Verpflichtungen entfallen auf Leasingverträge für Büro-, IT- und Geschäftsausstattung sowie Firmenfahrzeuge.

### 9.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2018 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 856 Vollzeitbeschäftigte (Vorjahr: 608) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 21 Auszubildende (Vorjahr: 27).

## 9.6 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 561 TEUR (Vorjahr: 357 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen 30 TEUR für eine WpHG-Prüfung (Vorjahr: 3 TEUR für eine Eigenmittelbescheinigung) und 0 TEUR (Vorjahr: 30 TEUR) für Steuerberatungsleistungen.

## 9.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Erwerb KENZO Capital Corporation and Kenzo Japan Real Estate GmbH

Die PATRIZIA Immobilien AG und die KENZO Capital Corporation sowie die Kenzo Japan Real Estate GmbH haben am 23. Dezember 2018 einen Kaufvertrag unterzeichnet. Die PATRIZIA Immobilien AG wird einige Vermögenswerte über eine neu gegründete Tochtergesellschaft in Japan erwerben und weitere Vermögenswerte auf Tochtergesellschaften übertragen. Der Abschluss wird im Verlauf des Jahres 2019 erfolgen, sobald alle Abschlussbedingungen erfüllt sind. Zu diesem Zeitpunkt wird gleichzeitig der Kaufpreis fällig. KENZO ist ein japanischer Investmentmanager mit einem deutschen CEO und verwaltet europäisches Kapital über eine bestehende PATRIZIA KVG-Struktur. Die Gesellschaft investiert hauptsächlich in japanische Wohnimmobilien in erstklassigen Städten in Japan (Core/Core plus). KENZO hat derzeit neun Teammitglieder und konzentriert sich auf Beratungs- und Servicedienstleistungen zur Unterstützung von Immobilieninvestitionen.

## 9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft 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 19. März 2019 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), wie sie in der EU anzuwenden sind, 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 19. März 2019



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Anne Kavanagh**  
CIO



**Klaus Schmitt**  
COO

# Anlage zum Konzernanhang

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Deutschland GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.057.974,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	208.303.976,97	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 230 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	18.656,57	0,00
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	100	-110.926,45	-359.419,87
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	100	15.221,37	5.042,59
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
	Delaware, USA			
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	100	299.677,71	35.124,37
PATRIZIA Denmark A/S	Kopenhagen	100	5.932.882,67	2.803.742,97
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	100	15.127,82	-4.176,66
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	100	173.350.272,20	33.130.066,17
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	145.663,09	2.104,37
	Frankfurt am Main			
Carl Carry Verwaltungs GmbH		100	38.325,90	2.104,37
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	100	472.166,34	71.767,82
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	100	60.128.832,74	3.211.198,15
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	100	6.662.726,10	-10.535.420,46
PATRIZIA Ireland Ltd.	Dublin	100	13.844,06	3.938,56
PATRIZIA UK Ltd.	Swindon	100	-5.402.398,18	-3.910.160,25
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	50.000,00	0,00
PATRIZIA Finland OY	Helsinki	100	185.110,64	-586.349,98

111

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	100	8.468.556,53	912.250,36
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	3.000.000,00	0,00
PATRIZIA France S.A.S.	Paris	100	1.905.354,29	879.010,27
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS <sup>2</sup>	Luxemburg	10,1	807.861.422,88	14.569.974,464
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA SL	Madrid	100	405.405,15	-961.265,58
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	100	-1.271.445,29	11.295,63
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	100	2.920.029,87	-401.582,51
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	100	876.499,48	231.999,23
Mondstein 402, GmbH	München	100	7.118.416,54	29.411,19
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	100	-1.192.240,01	-1.217.240,01
PATRIZIA Acquisition Holding gamma GmbH	Augsburg	100	22.026,10	-2.973,90
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
SCAN Deutsche Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin	100	10.830,94	-6.856,25
EVANA AG	Saar- brücken	25,01	3.555.841,00	-2.320.824,11
Carl Offshore Limited <sup>3</sup>	St Peter Port	100	-1.413,08	-48,16
Carl Two Offshore Limited <sup>3</sup>	St Peter Port	100	-1.059,66	-255,42

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

2 Vorläufiger Abschluss

3 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1)

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

112

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	100	-664.352,55	-53.403,79
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	60.833,61	8.231,71
Alte Haide Baugesellschaft mbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	9.287.982,89	0,00
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	149.344.833,39	-3.108.454,68
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	3.287.309,14	3.205.872,95
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	87.048.000,14	802.320,17

112

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	745.710,74	101.250,81
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	16.384.049,33	1.271.374,14
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	4.844.758,34	560.915,13
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	1.703.534,56	31.984,56
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	94.198.664,60	10.190.678,04
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-8.615.263,12	-1.388.770,89
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	-636.589,72	-60.368,93
F40 GmbH	Augsburg	100	-34.710.733,99	-1.316.761,77
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	-26.103,64	-4.703,98
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-764.548,13	-7.178,33
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-2.202.400,92	-1.418.617,02
PATRIZIA Projekt 600 GmbH <sup>2</sup>	Augsburg	100	16.665.602,61	0,00
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>3</sup>	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00
LB Invest GmbH	Hamburg	94,9	33.579,16	-3.379,51
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>4</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH <sup>6</sup>	Frankfurt	30	29.845,25	84,21
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG <sup>6</sup>	Frankfurt	30	9.724.865,75	-126.188,32
PATRIZIA Fund Management A/S under frivilling likvidation	Kopenhagen	100	359.792,74	-7.430,51
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	100	19.808.016,56	2.753.047,15
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	73,53	2.785.515,28	3.731.269,13
PATRIZIA Investment Management COOP S.A.	Luxemburg	100	6.357,39	51.364,76
SENECA TopCo S.à r.l.	Luxemburg	100	5.862.217,42	373.262,45
PATRIZIA Financial Services Ltd.	Edinburgh	100	591.422,76	109.540,99
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	86.764.088,62	-11.942.145,98
First Street TopCo 1 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.920.408,20	-75.717,01
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S.	Luxemburg	100	20.289,88	-22.346,71
Scan Deutsche Beteiligungsverwaltung GmbH & Co. KG	Berlin	100	6.530.852,78	272.875,94
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	100	12.943.939,32	1.185.382,63
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	100	3.486.462,72	360.716,26
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.479.930,69	1.703.285,04
Trocoll House No. 1 S.à r.l.	Luxemburg	100	15.506.208,28	-27.647,60
PATRIZIA First Street L.P.	London	100	53.325.846,61	3.486.125,40
PATRIZIA First Street GP Ltd.	Swindon	100	3.878,85	1.362,89
First Street PropCo. Ltd.	Swindon	100	12.615.790,28	583.674,18
Southside Real Estate Ltd.	Swindon	100	-21.628.497,79	-1.640.763,84

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
Southside Regeneration Ltd.	Swindon	100	25.858.824,81	17.681.721,82
First Street Management Comp. Ltd.	Swindon	17,36	6.886,85	-3.791,64
PATRIZIA Trocoll House GP Ltd.	Swindon	100	2.491,10	902,86
PATRIZIA Trocoll House L.P.	Swindon	100	-77.824,64	-33.579,16
Edgbaston S.à r.l.	Luxemburg	100	3.034.796,04	-34.192,93
PATRIZIA GQ Limited	Swindon	100	460.098,37	-10.533,16
Patrizia Multi Managers I A/S	Hellerup	100	354.960,92	1.786,10
PATRIZIA Multi Managers A/S	Hellerup	100	1.112.736,32	37.749,52
SPF IV Management Partner ApS	Hellerup	100	316.099,45	264.095,98
BMK 1 ApS	Hellerup	100	39.698,37	12.605,39
BMK 2 ApS	Hellerup	100	21.728,43	2.154,89
BMK 3 ApS	Hellerup	100	47.075,06	17.708,22
BMK 4 ApS	Hellerup	100	11.053,21	231,99
SPF III GP ApS	Hellerup	100	9.072,96	-1.229,12
SPF III US HUH GP ApS	Hellerup	100	3.351,76	-2.084,45
SPF III MPC I GP ApS	Hellerup	100	4.135,88	-2.074,35
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	100	1.267.865,01	-146.697,34
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.213.716,46	202.088,68
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	100	-346.392,24	-20.299,93
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-50.762,56	-98.968,25
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-34.149,05	-35.986,22
GBW GmbH7	München	5,1	441.076.518,68	0,00
Ask PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50	206.226,00	203.972,00
TRIUVA UK LIMITED	London	94	1.729.358,12	133.065,72
TRIUVA France	Paris	94	1.183.128,17	-1.222.610,46
PATRIZIA EUROPE LIMITED <sup>6</sup>	London	94,9	-759.216,05	45.615,58
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT <sup>6</sup>	London	94,9	7.882.184,00	-410.730,87
PATRIZIA PIM LIMITED <sup>6</sup>	London	94,9	4.578.827,30	668.850,03
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP <sup>6</sup>	London	94,9	5.771.705,25	0,00
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED <sup>6</sup>	London	94,9	14.089.779,40	3.158.198,86
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS <sup>6</sup>	Paris	94,9	641.251,47	1.031,60
ROCKSPRING POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ <sup>6</sup>	Warschau	94,9	4.192,68	1.064,08
ROCKSPRING IBERIA SL <sup>6</sup>	Madrid	94,9	375.895,83	84.480,57
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP <sup>6</sup>	London	94,9	-6.749,70	-6.496,46

112

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PMM V GP ApS	Kopenhagen	100	9.041,85	2.331,07
PMM Global V Feeder GP ApS	Hellerup	100	6.695,86	0,00
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH <sup>5</sup>	Frankfurt	94	21.493.613,72	-54.899,82
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	94	221.262,11	10.860,09
PATRIZIA Projekt Gerresheim GmbH	Augsburg	100	63.931.839,77	72.297.868,53
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	37.707,49	13.038,02
IVG Zeil 94 Verwaltungs GmbH in Liquidation <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	13.425,38	-4.447,42
Angerhof Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH in Liquidation <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	14.855,74	-4.063,37
German Opportunities I Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH <sup>8</sup>	Fankfurt am Main	94	26.680,90	-1.209,59
Carl Guernsey LP Inc. <sup>8</sup>	St Peter Port	100	263,61	0,00
Carl Two Guernsey LP Inc. <sup>8</sup>	St Peter Port	100	-9.863,48	-12.464,17
Carl Lux COOP SA <sup>8</sup>	Luxemburg	100	9.753,00	-4.815,00
Carl Lux SCS <sup>8</sup>	Luxemburg	99,7	539.535,12	0,00
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire <sup>8</sup>	Luxemburg	100	91.820,30	62.289,50
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED <sup>8</sup>	St Helier	94,9	28.669,72	0,00
Rockspring Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l. <sup>8</sup>	Luxemburg	94,9	12.000,00	0,00
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüber- schuss/ Jahresfehlbe- trag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA GRB (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	114,68	0,00
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED <sup>8</sup>	London	94,9	1,00	0,00
ROCKSPRING EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
ROCKSPRING UK VALUE SLP (SCOTLAND), L.P. <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	94,9	1,15	0,00

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

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

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

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

5 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen

6 Vorläufiger Abschluss

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

8 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1)

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

113

Name	Head office	Holding in %	Equity in EUR	Net profit/loss for the last fiscal year in EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED <sup>2</sup>	London	94,9	8.637.396,63	88.996,16

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

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

# Versicherung

der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG (Konzern)

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.

Augsburg, den 19. März 2019



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Anne Kavanagh**  
CIO



**Klaus Schmitt**  
COO

# Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

**An die PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg**

**Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts**

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der zusammengefassten nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

1. Bewertung der Beteiligungen
2. Bilanzielle Abbildung der Unternehmenserwerbe PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) sowie PATRIZIA Property Holdings Limited (vormals: Rockspring Property Holdings Limited)
3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte
4. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

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

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

### 1. Bewertung der Beteiligungen

- a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt EUR 499,2 Mio. ausgewiesen, dies entspricht 28,1% der Konzernbilanzsumme bzw. 43,3% des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 seit dem 1. Januar 2018 zu beizulegenden Zeitwerten, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA Immobilien AG nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder – sofern bekannt – erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA Immobilien AG aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel externe Bewertungsgutachten vorliegen.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und fehlerhafte Bewertungen würden das sonstige Ergebnis und damit das Gesamtergebnis der jeweiligen Berichtsperiode und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Bewertung der Beteiligungen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Beteiligungen sind in den Abschnitten 1.1, 4.1.7 und 5.10 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen haben wir zunächst das Bewertungsmodell und die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Beteiligungen durch die PATRIZIA Immobilien AG nachvollzogen. Darauf aufsetzend haben wir uns für ausgewählte wesentliche Beteiligungen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehender auseinandergesetzt und hierzu insbesondere Jahresabschlussprüfungsberichte, Bewertungsgutachten und weitere Unterlagen und Informationen zu diesen Beteiligungsgesellschaften gewürdigt. Bezogen auf die NAV haben wir zunächst untersucht, ob diese methodisch sachgerecht und unter Heranziehung geeigneter Datengrundlagen ermittelt wurden. Durch Befragung der gesetzlichen Vertreter oder von ihnen benannter Dritter haben wir uns dabei von der Angemessenheit der wesentlichen zugrunde gelegten Annahmen überzeugt. Darüber hinaus haben wir Abstimmungen mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen. Im Hinblick auf den der PATRIZIA Immobilien AG im Rahmen des Bewertungsmodells zugeordneten Anteil am NAV der Beteiligungsgesellschaften haben wir in diesen Fällen anhand der Vertragsunterlagen nachvollzogen, dass diese Zuordnung den getroffenen vertraglichen Regelungen zur Ergebnis- und Vermögensverteilung für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften entspricht.

Aufgrund der o.g. möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Beteiligungen auch von Rahmenbedingungen und externen Effekten abhängt, die außerhalb der Einflussnahmemöglichkeiten der PATRIZIA Immobilien AG liegen, haben wir ergänzend die von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Sensitivitätsanalysen kritisch gewürdigt, um mögliche Wertänderungsrisiken bei einer Änderung wesentlicher Inputfaktoren einschätzen zu können.

## **2. Bilanzielle Abbildung der Unternehmenserwerbe PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) sowie PATRIZIA Property Holdings Limited (vormals: Rockspring Property Holdings Limited)**

- a) Im Geschäftsjahr 2018 wurde der Erwerb von 88,0% der Anteile an der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, sowie der 94,9% der Anteile an der Rockspring Property Holdings Limited, London, Großbritannien abgeschlossen. Die vereinbarten Kaufpreise betragen 220 Mio. EUR für den Erwerb der TRIUVA, aufgeteilt in einen fixen Bestandteil in Höhe von 218 Mio. EUR und eine bedingte Gegenleistung in Höhe von 2 Mio. EUR sowie 130 Mio. EUR für den Erwerb von Rockspring, aufgeteilt in 105 Mio. EUR liquide Mittel und 25 Mio. EUR eigene Anteile. Wesentlicher Werttreiber der Kaufpreise waren die zugrundeliegenden Fondsverwalterverträge der beiden Gesellschaften. Im Rahmen der Durchführung der Kaufpreisallokation wurde ein Gutachten zur Ermittlung der beizulegenden Werte der Fondsverwalterverträge in Auftrag gegeben. Zudem wurden Berechnungen seitens der gesetzlichen Vertreter auf Basis der Budgetplanungen der gesetzlichen Vertreter der erworbenen Gesellschaften durchgeführt. Die Bilanzierung der Unternehmenszusammenschlüsse erforderte ermessensbehaftete Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter zur Bestimmung der übertragenen Gegenleistung sowie zu Ansatz und Bewertung der erworbenen Vermögenswerte und Schulden aus Vertragsverhältnissen im Rahmen der Kaufpreisallokation, die mit Unsicherheiten behaftet sind. Deshalb und aufgrund der Komplexität der Transaktionen und des damit verbundenen bedeutsamen Risikos wesentlicher falscher Darstellungen handelt es sich um einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zur Bewertung des Immobilienvermögens sind in den Abschnitten 2.1, 3.2 und 4.1.1 des Konzernanhangs enthalten.

b) In einem ersten Schritt haben wir die den Anteilskäufen zugrundeliegenden Kaufverträge hinsichtlich des Prüfungssachverhalt eingesehen und gewürdigt. Weiterhin haben wir uns im Rahmen unserer Prüfung sowohl mit den zugrundeliegenden Prozessen und Kontrollen zur Kaufpreisallokation befasst, als auch aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Hinsichtlich der Angemessenheit der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden haben wir das methodische Vorgehen bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte nachvollzogen und beurteilt. Dabei haben wir die rechnerische Richtigkeit geprüft. Insbesondere haben wir die Bildung des Erwartungswertes der künftigen Zahlungsströme anhand der Budgetplanungen für die erworbenen Gesellschaften untersucht. Bei der Bewertung von (immateriellen) Vermögenswerten im Rahmen der Kaufpreisallokation – insbesondere der Fondsverwalterverträge – haben wir die Ermittlung des Barwerts der künftigen Zahlungsströme nachvollzogen und die zugrundeliegenden Bewertungsmodelle sowohl methodisch als auch rechnerisch nachvollzogen. Hierbei haben wir untersucht, ob die Budgetplanungen für die erworbenen Gesellschaften allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln, und haben die im Rahmen der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt. Das von den gesetzlichen Vertretern in Auftrag gegebene Gutachten haben wir eingesehen und gewürdigt. Wir haben uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des externen Gutachters überzeugt. Außerdem haben wir die Ableitung der Geschäfts- oder Firmenwerte im Rahmen der Unterzusammenschlüsse nach IFRS 3 nachvollzogen. Weiterhin haben wir die Angaben im Zusammenhang mit den genannten Unternehmenserwerben im Konzernanhang auf Vollständigkeit und Richtigkeit beurteilt.

### 3. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG werden Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 201,1 Mio. EUR ausgewiesen, d. s. 11,3% der Konzernbilanzsumme bzw. 17,4% des Konzerneigenkapitals. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden jeweils innerhalb des Geschäftsjahres oder anlassbezogen Werthaltigkeitstests (Impairment Tests) durch die PATRIZIA unterzogen. Die Werthaltigkeitstests werden mittels Unternehmensbewertungen nach der „Discounted-Cashflow-Methode“ durchgeführt. Grundlage der Bewertungen bilden die Barwerte der künftigen Cashflows, die auf der im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests gültigen Fünfjahresplanung (Detailplanungszeitraum) beruhen. Dieser Detailplanungszeitraum wird danach unter Annahme von langfristigen Wachstumsraten fortgeschrieben. Die Abzinsung erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten (WACC – Weighted Average Cost of Capital). Der erzielbare Betrag wird dabei auf Basis des Nutzungswertes (value in use) ermittelt, und es wird durch den Abgleich mit dem Buchwert ermittelt, ob sich hieraus ein Abwertungsbedarf ergibt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter über die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse, die langfristigen Wachstumsraten sowie die zur Diskontierung verwendeten WACC-Sätze abhängig und daher mit Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte im Rahmen unserer Prüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt klassifiziert.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind im Konzernanhang im Abschnitt 4.1.1 enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere das methodische Vorgehen zur Durchführung der Impairment Tests nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob das verwendete Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Standards sachgerecht abbildet, ob die erforderlichen Inputdaten vollständig und sachgerecht ermittelt und übernommen wurden, sowie ob die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgten. Ob die bei den Berechnungen verwendeten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse eine sachgerechte Grundlage bilden, haben wir insbesondere durch deren Abgleich mit der aktuellen Fünfjahresplanung sowie durch Befragung der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Annahmen und Prämissen dieser Planung überprüft. Darüber hinaus haben wir die Planung unter Berücksichtigung allgemeiner und branchenspezifischer Markterwartungen kritisch gewürdigt. Da ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus prognostizierten Zahlungsmittelzuflüssen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die für die Phase der ewigen Rente angesetzte nachhaltige Wachstumsrate anhand von allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen kritisch gewürdigt. Da bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des erzielbaren Betrags haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des zur Diskontierung verwendeten WACC-Satzes herangezogenen Parameter validiert und das Berechnungsschema nachvollzogen. Aufgrund der möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte auch von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt, die außerhalb der Einflussmöglichkeit des Konzerns liegen, haben wir ergänzend die von der PATRIZIA durchgeführten Sensitivitätsanalysen für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) mit geringer Überdeckung kritisch durchgesehen, um ein mögliches Wertminderungsrisiko bei einer Änderung wesentlicher Bewertungsparameter einschätzen zu können.

#### 4. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

- a) Die PATRIZIA Immobilien AG weist im Konzernabschluss unter dem Posten „sonstige immaterielle Vermögensgegenstände“ Fondsverwalterverträge in Höhe von 166,6 Mio. EUR aus, d. s. 9,4% der Konzernbilanzsumme bzw. 14,4% des Konzerneigenkapitals. Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der erworbenen und bereits vorhandenen Fondsverwalterverträge vorliegen, erfordert im hohen Maße Annahmen und Einschätzungen über die künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse aus den Verträgen sowie des verwendeten Diskontierungssatzes. Fehlerhafte Analysen und Bewertungen können aufgrund des Umfangs des Bilanzpostens eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben. Aus den genannten Gründen sehen wir die Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt an.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Fondsverwalterverträgen sind im Abschnitte 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Zur Beurteilung der Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Analyse, ob ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung der erworbenen Fondsverwalterverträge vorliegt („Triggering Event“-Analyse), haben wir uns sowohl mit den zugrundeliegenden Prozessen und Kontrollen befasst, als auch aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben insbesondere die Ermittlung des Barwerts der künftigen Zahlungsströme nachvollzogen und die zugrundeliegenden Bewertungsmodelle sowohl methodisch als auch rechnerisch nachvollzogen. Hierbei haben wir untersucht und beurteilt, ob die Budgetplanungen allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln sowie die im Rahmen der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt und validiert.

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 20. Juni 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, tätig.

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

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stephan Mühlbauer.

München, den 19. März 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Christof Stadter**  
Wirtschaftsprüfer



**Stephan Mühlbauer**  
Wirtschaftsprüfer



FÜR DIE GUTE SACHE

## Children Foundation

Unsere gemeinnützige Stiftung setzt sich seit 1999 dafür ein, Kindern weltweit Zugänge zu Bildung zu eröffnen – und damit Chancen für eine bessere Zukunft. Gemeinsam mit Partnern, die vor Ort helfen, betreiben wir Schulen, Krankenhäuser und Kinderheime.

> 200.000

Kinder und Jugendliche haben in den letzten 20 Jahren einen Zugang zu Bildung erhalten

16

Kinderhäuser sind bis Ende 2018 errichtet worden

100%

der Spenden werden direkt in die Projekte investiert





## WEITERE INFORMATIONEN

---

### WEITERE INFORMATIONEN

184

- 184 Fünfjahresübersicht Bilanz
- 186 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 187 Der Aufsichtsrat
- 188 Der Vorstand
- 189 Finanzkalender und Kontakte

# Bilanz

## Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

### Aktiva

114

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- und Firmenwert	201.109	7.366	610	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	166.562	35.224	35.416	37.417	39.407
Software	11.396	11.207	10.772	9.225	10.795
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.308	15.979	12.226	20.802	78.507
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.890	4.483	4.460	5.015	4.476
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	76.141	88.905	85.923	88.179	68.497
Beteiligungen	499.241	89.114	102.033	81.406	96.555
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	27.513	23.291	7.015	5.498	5.281
Langfristige Steueransprüche	0	0	35	78	119
Latente Steueransprüche	6.102	331	323	7.013	0
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.002.262</b>	<b>275.900</b>	<b>258.813</b>	<b>255.243</b>	<b>304.247</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	71.534	99.791	182.931	1.057.942	198.694
Wertpapiere	3.011	5.010	44	54	86
Kurzfristige Steueransprüche	15.585	9.098	11.941	8.280	8.014
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	355.456	479.920	99.311	131.171	84.774
Bankguthaben und Kassenbestand	330.598	382.675	440.219	179.141	145.361
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>776.184</b>	<b>976.494</b>	<b>734.446</b>	<b>1.376.588</b>	<b>436.929</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>	<b>741.176</b>

Passiva

115

TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	91.060	89.555	83.956	76.324	69.385
Kapitalrücklage	155.222	129.545	184.005	191.637	198.576
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-15.605	-11.586	-10.803	-869	1.030
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	49.503	0	0	0	0
Konzernbilanzgewinn	862.421	546.682	491.679	254.004	139.743
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	10.682	1.691	1.691	18.190	809
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.153.788</b>	<b>756.392</b>	<b>751.033</b>	<b>539.791</b>	<b>410.048</b>
<b>B. Schulden</b>					
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>					
Latente Steuerschulden	110.387	15.833	17.992	63.253	19.704
Pensionsverpflichtungen	21.724	776	648	687	630
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	22.000	32.000	77.000
Langfristige Verbindlichkeiten	16.836	9.062	6.866	9.262	5.544
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>448.947</b>	<b>325.671</b>	<b>47.506</b>	<b>105.202</b>	<b>102.878</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>					
Kurzfristige Bankdarlehen	0	0	53.200	821.828	121.950
Schuldscheindarlehen	0	22.000	5.000	35.000	0
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	0	3.677	0
Sonstige Rückstellungen	23.530	16.083	27.627	2.144	2.142
Kurzfristige Verbindlichkeiten	99.963	93.123	75.343	99.884	92.506
Steuerschulden	52.218	39.125	33.550	24.305	11.652
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>175.711</b>	<b>170.331</b>	<b>194.720</b>	<b>986.838</b>	<b>228.250</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>	<b>741.176</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

116

TEUR	2018	2017	2016	2015	2014
Umsatzerlöse	350.628	249.574	817.879	384.858	291.815
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	828	691	1.542	10.075	17.019
Bestandsveränderungen	-28.731	-39.909	-502.018	-166.980	-110.509
Sonstige betriebliche Erträge	20.698	17.294	14.252	16.189	7.143
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	317	1	194.730	5.277	0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>343.740</b>	<b>227.651</b>	<b>526.385</b>	<b>249.419</b>	<b>205.468</b>
Materialaufwand	-11.699	-17.450	-33.712	-52.438	-54.455
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.679	-11.450	-14.832	-14.787	-9.990
Personalaufwand	-124.954	-87.071	-101.313	-93.519	-77.239
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.975	6.748	431	462	51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-90.742	-82.228	-68.757	-69.973	-50.193
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.059	0	0	0	0
Erträge aus Beteiligungen	28.042	49.315	32.667	151.681	39.062
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	11.852	13.353	7.651	4.232	3.182
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-377	-750	0	0	0
<b>EBITDAR</b>	<b>143.099</b>	<b>98.118</b>	<b>348.520</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>
Reorganisationsaufwand	-22.318	-2.330	-20.406	0	0
<b>EBITDA</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>328.114</b>	<b>175.077</b>	<b>55.886</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-42.235	-8.681	-6.134	-7.059	-6.940
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>321.980</b>	<b>168.018</b>	<b>48.946</b>
Finanzerträge	3.021	914	3.057	6.666	4.413
Finanzaufwendungen	-6.436	-5.146	-7.361	-23.171	-11.912
Währungsergebnis	1.175	-2.747	-4.029	-618	551
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>313.647</b>	<b>150.895</b>	<b>41.998</b>
Ertragsteuern	-18.190	-21.230	-57.383	-16.433	-6.978
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>256.264</b>	<b>134.462</b>	<b>35.020</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR	0,57	0,60	2,57	1,45	0,47

# Der Aufsichtsrat

Stand: 31. Dezember 2018

## Dr. Theodor Seitz

Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender seit 2002

Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

## Alfred Hoschek

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2015

Geschäftsführer der AHO Verwaltungs GmbH und weiterer Projektgesellschaften, Gräfelfing

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

## Uwe H. Reuter

Stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2017

Vorsitzender des Vorstands der VHV Holding AG, Hannover

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Jeweils konzerninterne Aufsichtsratsmandate, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

- VHV Allgemeine Versicherung AG
- Hannoversche Lebensversicherung AG
- VHV solutions GmbH
- VHV Vermögensanlage AG
- VAV Versicherungs-AG, Wien/Österreich

Externe Mandate:

- E + S Rückversicherung AG (Tochter Hannover Rückversicherung AG), Hannover, Aufsichtsrat
- NORD/LB, Hannover, Beirat
- Arbeitgeberverband Dt. Versicherungswirtschaft, Vorstand (Stellvertretender Vorsitzender)
- Honorarkonsul der Rep. Österreich in Hannover für das Bundesland Niedersachsen
- Hannover Impuls GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Region Hannover), Aufsichtsrat

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind gegenwärtig alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

# Der Vorstand

Stand: 31. Dezember 2018

## Wolfgang Egger

Chief Executive Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2021

### Zuständigkeit im Vorstand

Capital Markets, Corporate Communications, Marketing, Strategic Corporate M&A, Technology & Innovation, Transformation

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

## Karim Bohn

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. November 2015

Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2023

### Zuständigkeit im Vorstand

Accounting, Corporate Finance, Corporate Reporting & Planning, Fund Services, Investor Relations, IT & Digitalisation, Procurement & Services

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Mitglied des Aufsichtsrats der GBW Real Estate GmbH & Co. KG

## Klaus Schmitt

Chief Operating Officer

Erstmals bestellt am: 1. Juni 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2020

### Zuständigkeit im Vorstand

Human Resources, Integration, Legal, DACH, North West Europe, South West Europe

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

## Anne Kavanagh

Chief Investment Officer

Erstmals bestellt am: 15. April 2017

Zurzeit bestellt bis: 14. April 2020

### Zuständigkeit im Vorstand

Alternative Investments, Development Management, Fund Management, Multi Managers, Product Development & Client Services, Transactions, Research

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Director of the British Property Federation

– Trustee of the Urban Land Institute

# Finanzkalender und Kontakte

## Finanzkalender 2019

Datum	
21. März 2019	Geschäftsbericht 2018 mit Presse- und Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
16. Mai 2019	Zwischenmitteilung über das erste Quartal 2019 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
22. Mai 2019	Hauptversammlung, Augsburg
7. August 2019	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2019 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. November 2019	Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2019 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

### Investor Relations

Martin Praum

T +49 821 50910-402

F +49 821 50910-399

investor.relations@patrizia.ag

### Presse

Andreas Menke

T +49 821 50910-655

F +49 821 50910-695

presse@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 21. März 2019 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/de/aktionaere/finanzberichte/geschaeftsberichte/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/finanzberichte/geschaeftsberichte/)

[www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/annual-reports/](http://www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/annual-reports/)

### Konzept, Text, Design und Satz

IR-ONE, Hamburg

www.ir-one.de

### Druck

Druckerei Joh. Walch GmbH & Co. KG,  
Augsburg

www.walchdruck.de

BUILDING  
**COMMUNITIES**  
AND  
SUSTAINABLE  
**FUTURES**