

# 9M

---

BERICHT ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE  
JANUAR BIS SEPTEMBER 2016



# Finanzkennzahlen im Überblick

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE (IFRS)

in TEUR	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Umsatz	656.358	237.567
Gesamtleistung	457.385	163.368
EBITDA	308.289	126.395
EBIT	303.490	121.035
EBT	292.762	109.627
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	252.522	112.159
Periodenüberschuss	238.357	92.372

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR (IFRS)

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen	252.551	255.243
Kurzfristiges Vermögen	801.022	1.376.588
Eigenkapital	769.192	539.791
Eigenkapitalquote (ohne Minderheiten)	69,5%	32,0%
Langfristige Schulden	67.662	105.202
Kurzfristige Schulden	216.719	986.838
Bilanzsumme	1.053.573	1.631.831

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2016	83.955.887 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2016	83.955.887 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2016/9 Monate 2016 <sup>2</sup>	23,69 Euro/27,00 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2016/9 Monate 2016 <sup>2</sup>	19,29 Euro/19,29 Euro
Schlusskurs am 30. September 2016 <sup>2</sup>	19,49 Euro
Kursentwicklung	-28%
Marktkapitalisierung zum 30. September 2016	1,6 Mrd. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9 Monate 2016 <sup>3</sup>	117.100 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

<sup>1</sup> Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 10 verwiesen.

<sup>2</sup> Schlusskurse Xetra-Handel

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

# Inhalt

## **KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

2	Wirtschaftsbericht
2	Geschäftsverlauf
9	Wirtschaftliche Lage
24	Nachtragsbericht
24	Entwicklung der Risiken und Chancen
25	Prognosebericht

## **KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

26	Bilanz
28	Gewinn- und Verlustrechnung
29	Gesamtergebnisrechnung
30	Kapitalflussrechnung
31	Eigenkapitalveränderungsrechnung

## **KONZERNZWISCHENANHANG**

32	Allgemeine Angaben
32	Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
33	Konsolidierungskreis
36	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
36	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
37	Beteiligungen
38	Vorräte
38	Bankguthaben und Kassenbestand
38	Eigenkapital
38	Nicht-kontrollierende Gesellschafter
39	Sonstige Rückstellungen
39	Finanzverbindlichkeiten
40	Langfristige Verbindlichkeiten
40	Umsatzerlöse
41	Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen
41	Sonstige betriebliche Erträge
42	Materialaufwand
42	Sonstige betriebliche Aufwendungen
43	Erträge aus Beteiligungen
44	Reorganisationsaufwand
44	Finanzergebnis
45	Währungsergebnis
45	Ergebnis je Aktie
46	Segmentberichterstattung
52	Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen
52	Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

## **FINANZKALENDER UND KONTAKTE**

# Konzernzwischenlagebericht

FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE 2016

## 1 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1.1 GESCHÄFTSVERLAUF

PATRIZIA hat die ersten neun Monate 2016 mit einem operativen Ergebnis von 252,5 Mio. Euro (neun Monate 2015: +125,1% von 112,2 Mio. Euro) abgeschlossen. Bereinigt um die Erlöse aus dem Verkauf des Harald-Portfolios sowie der leistungsabhängigen Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO in 2015, verdoppelte sich das operative Ergebnis nahezu von 24,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 43,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016.

Das betreute Immobilienvermögen, die Assets under Management, stieg von 16,6 Mrd. Euro zum Jahresende 2015 um 1,1 Mrd. Euro oder 6,6% auf 17,7 Mrd. Euro an. In den ersten neun Monaten 2016 wurden Ankäufe im Volumen von 2,1 Mrd. Euro und Verkäufe von 1,5 Mrd. Euro erfolgreich abgeschlossen. Davon entfielen 1,1 Mrd. Euro auf den Verkauf des Harald-Portfolios. Zusätzlich wurden im Jahresverlauf Kaufverträge über mehr als 2,1 Mrd. Euro abgeschlossen, davon wird für 1,1 Mrd. Euro der Besitzübergang noch im Jahr 2016 erwartet.

#### **Anhebung der Jahresprognose**

Die PATRIZIA bestätigt das Ziel für das laufende Jahr, die Assets under Management um 2,0 Mrd. Euro auf etwa 18,6 Mrd. Euro zu steigern. Aufgrund der positiven Entwicklung des operativen Geschäfts der PATRIZIA erhöht der Vorstand die Prognose für das operative Ergebnis von mindestens 250 Mio. Euro auf mindestens 265 Mio. Euro.

#### **Ausgabe von Berichtigungsaktien**

Die Hauptversammlung am 16. Juni 2016 hat dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt, den Bilanzgewinn 2015 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen, und eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Verhältnis 10:1 beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde am 12. August 2016 im Handelsregister eingetragen. Am 26. August 2016 nach Börsenschluss wurden die neuen Aktien emittiert, der erste Handelstag folgte am 29. August 2016. Das Grundkapital beträgt seitdem 83.955.887 Euro.

#### **Harald**

Bereits im 1. Halbjahr 2016 wurde der Verkauf des Harald-Portfolios weitgehend abgeschlossen. Das operative Ergebnis aus dieser Transaktion beträgt nach dem Abzug von transaktionsbedingten Steuern sowie Minderheitsanteilen 208,6 Mio. Euro. Für weitere Details wird auf den Halbjahresbericht 2016 verwiesen (Link: [www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte](http://www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte)).

### **Verkauf des Property Managements**

PATRIZIA hat die strategische Entscheidung getroffen, sich zukünftig noch stärker auf die Tätigkeit als Investment Manager und damit auf die Expertise zu fokussieren, die für Kunden und deren Investments die höchste Wertschöpfung generiert. In diesem Zusammenhang war geplant, zukünftig das Property Management von einem externen Dienstleister erbringen zu lassen und den Geschäftsbereich an einen strategischen Käufer zu veräußern. Am 17. Oktober 2016 hat PATRIZIA bekannt gegeben, dass das Property Management zum 2. Januar 2017 an die Deutsche Immobilien Management Gruppe (DIM) veräußert wird. Die DIM wird das gesamte Property Management sowie nahezu alle Schnittstellenfunktionen übernehmen. Die im April 2016 publizierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden demnach unverändert eintreten.

Im Rahmen der gesamten Reorganisation der PATRIZIA sind in den ersten neun Monaten 2016 13,7 Mio. Euro Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen und Freistellungen angefallen. Es wird erwartet, dass sich diese Aufwendungen durch Einsparungen in zwei bis drei Geschäftsjahren amortisieren werden.

### **Brexit Referendum**

Am 23. Juni 2016 haben die Bürger Großbritanniens in einem nicht-bindenden Referendum dafür gestimmt, aus der europäischen Union auszutreten. Derzeit sind die Auswirkungen eines potenziellen Brexits auf die Aktivitäten der PATRIZIA weder in Europa noch in Großbritannien absehbar. Es zeichnet sich allerdings ab, dass entsprechende Verhandlungen im Jahr 2017 beginnen sollen. Großbritannien ist einer der größten und liquidesten Immobilienmärkte in Europa und PATRIZIA wird auch weiterhin für ihre Kunden vor Ort vertreten sein.

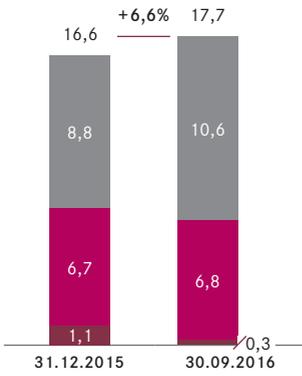
Die Assets under Management der PATRIZIA in Großbritannien belaufen sich zum Stichtag auf 1,7 Mrd. Euro. PATRIZIA selbst hat 65,9 Mio. Euro Eigenkapital in Großbritannien investiert.

### **Prognose für das Jahr 2017**

Für 2017 geht PATRIZIA erneut von einem Nettowachstum der Assets under Management von 2 Mrd. Euro bei einem Gesamttransaktionsvolumen von etwa 4 Mrd. Euro aus. Auf dieser Basis erwartet das Management ein laufendes operatives Ergebnis von mindestens 55 Mio. Euro. Ein höheres operatives Ergebnis könnte aus einem höheren Transaktionsvolumen, einer höheren leistungsabhängigen Vergütung sowie der Investition der liquiden Mittel von über 300 Mio. Euro resultieren.

ENTWICKLUNG DER FINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2016

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



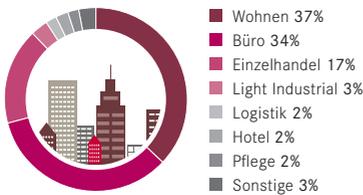
Zum 30. September 2016 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 17,7 Mrd. Euro, nach 16,6 Mrd. Euro Ende 2015. Davon entfielen 11,7 Mrd. Euro auf Deutschland und 6,0 Mrd. Euro auf das Ausland.

In Summe sind die Assets under Management gegenüber Ende 2015 um 1,1 Mrd. Euro bzw. 6,6% gestiegen. Der Verkauf des Harald-Portfolios konnte somit durch neue Ankäufe im Drittgeschäft überkompensiert werden.

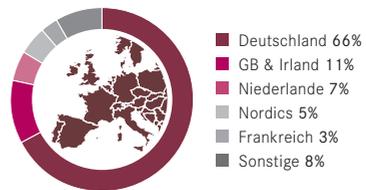
Principal Investments Co-Investments Drittgeschäft

ASSETS UNDER MANAGEMENT 9M 2016

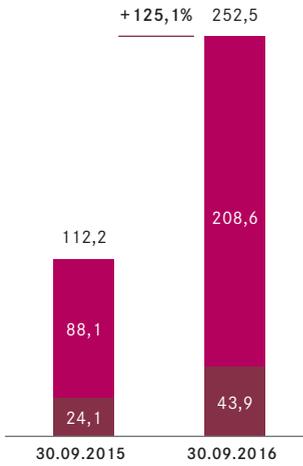
Aufteilung nach Sektoren



Geografische Verteilung



## OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EURO)



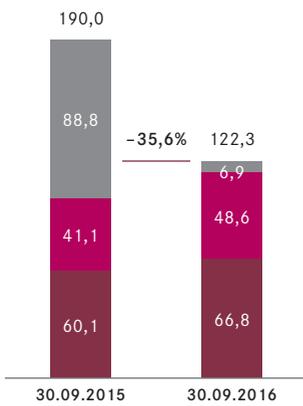
In den ersten neun Monaten 2016 konnte das operative Ergebnis auf 252,5 Mio. Euro mehr als verdoppelt werden (neun Monate 2015: 112,2 Mio. Euro, +125,1%). Das bereinigte operative Ergebnis ohne den Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf des Harald-Portfolios sowie der leistungsabhängigen Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO verdoppelte sich nahezu von 24,1 Mio. Euro auf 43,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

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

— Bereinigtes operatives Ergebnis — Effekt aus SÜDEWO (2015) und Harald (2016)

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

## VERWALTUNGSEINNAHMEN (IN MIO. EURO)

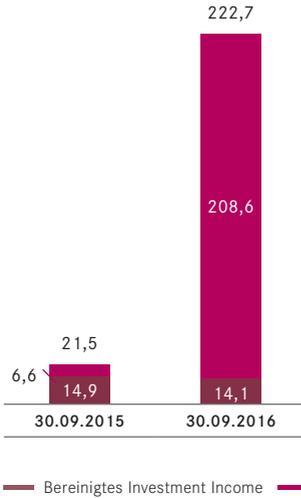


In den ersten neun Monaten 2016 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 122,3 Mio. Euro vereinnahmt (neun Monate 2015: 190,0 Mio. Euro; -35,6%). Ohne die leistungsabhängige Vergütung für den Verkauf der SÜDEWO von 85,4 Mio. Euro im Jahr 2015 stiegen die Verwaltungseinnahmen um 16,9% an.

Für die Dienstleistung der Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsvergütungen. Die Basisgebühr bezieht sich auf das Property-, Asset-, Fund- und Portfolio-Management. Die Transaktionsgebühr generiert PATRIZIA für getätigte An- und Verkäufe und die leistungsabhängigen Vergütungen erhält der Konzern, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.

— Basisgebühr — Transaktionsgebühr — Leistungsabhängige Gebühren

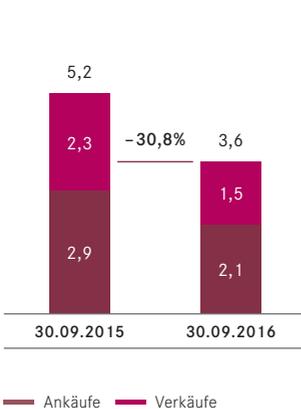
**INVESTMENT INCOME (IN MIO. EURO)**



In den ersten neun Monaten 2016 betrug der Ertrag auf das investierte Kapital (»Investment Income«) 222,7 Mio. Euro, einschließlich eines Beitrags aus dem Verkauf von Harald von 208,6 Mio. Euro. Ohne die Berücksichtigung der Erlöse aus der Harald-Transaktion belief sich das Investment Income auf 14,1 Mio. Euro (neun Monate 2015: 14,9 Mio. Euro).

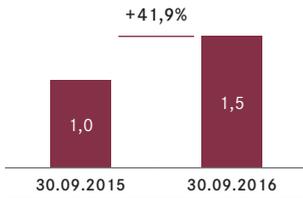
Das Segment Investments beinhaltet Principal Investments (Investitionen auf das eigene Buch) und Co-Investments. Erträge aus Principal Investments inkludieren entsprechende Verkaufserlöse wie auch die Mieteinnahmen. Erträge aus den Co-Investments sind im Ergebnis aus Beteiligungen enthalten.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EURO)**



In den ersten neun Monaten 2016 erfolgten Ankäufe von 2,1 Mrd. Euro und Verkäufe von 1,5 Mrd. Euro. In den Verkäufen ist der Verkauf des Harald-Portfolios mit 1,1 Mrd. Euro enthalten. Beim Harald-Verkauf wurde, wie bei Principal Investments üblich, keine Transaktionsgebühr berechnet und die Erlöse werden komplett im Investment Income gezeigt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verringerte sich das Transaktionsvolumen von 5,2 Mrd. Euro auf 3,6 Mrd. Euro, wobei im Vorjahreszeitraum zwei besondere Transaktionen enthalten sind: Der Verkauf der SÜDEWO für 1,9 Mrd. Euro sowie der Ankauf des Harald-Portfolios für 0,9 Mrd. Euro.

## EINGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MIO. EURO)



In den ersten neun Monaten 2016 wurden Anlagemittel bei institutionellen und privaten Kunden in Höhe von 1,5 Mrd. Euro eingeworben, im Vergleich zu 1,0 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2015.

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist das europaweite Investment Management von Immobilien für institutionelle und private Kunden. PATRIZIA generiert dabei Managementgebühren für die erbrachten Leistungen und Beteiligungserträge aus Co- und Principal Investments, die sich in drei Kategorien gliedern:

## DRITTGESCHÄFT

Im Drittgeschäft werden über die drei regulierten konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) für institutionelle und private Kunden Sondervermögen platziert und verwaltet. PATRIZIA generiert durch die Verwaltung der Immobilien für ihre Kunden stabile und wiederkehrende Erträge. Beim sogenannten Drittgeschäft gibt es keine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA. In Summe trägt das Drittgeschäft zum 30. September 2016 10,6 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei.

Die **PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** hat in den ersten neun Monaten den ersten Publikumsfonds mit einem Volumen von 45,6 Mio. Euro in nur vier Monaten erfolgreich platziert. Derzeit befinden sich drei weitere geschlossene Publikumsfonds in der Platzierungsphase, die in ein gemischt genutztes Objekt in Stuttgart («Südtor») sowie jeweils eine Wohnanlage in Kopenhagen und Den Haag investieren. In der Pipeline befindet sich ein weiterer Fonds, der in eine gewerblich genutzte Immobilie in München investieren wird.

### Verwaltung von Drittmandaten

PATRIZIA verwaltet ferner Drittmandate mit einem Immobilienvermögen von 920 Mio. Euro. Im Berichtszeitraum wurde der Ankauf des Astro-Towers in Brüssel für ein Konsortium koreanischer Investoren abgeschlossen sowie der Kaufvertrag für den Ankauf des Commerzbank-Towers in Frankfurt, des höchsten deutschen Gebäudes, für ein Konsortium um den koreanischen Investor Samsung SRA Asset Management unterzeichnet. Der Besitzübergang wird Mitte 2017 erfolgen. In allen Fällen agiert PATRIZIA als Investment und Asset Manager.

## PATRIZIA DRITTTGESCHÄFT ZUM 30. SEPTEMBER 2016

in Mio. Euro	Assets under Management	Eigenkapital- zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
<b>PATRIZIA WohnInvest KVG mbH</b>	<b>1.490</b>	<b>1.632</b>	<b>1.002</b>	<b>631<sup>1</sup></b>	<b>9</b>
Poolfonds	967	1.063	647	416 <sup>1</sup>	5
Individualfonds	523	569	355	215 <sup>1</sup>	4
<b>PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH</b>	<b>7.587</b>	<b>5.721</b>	<b>4.631</b>	<b>1.089</b>	<b>23</b>
Poolfonds	4.202	3.064	2.419	645	11
Individualfonds	1.209	1.373	932	440	10
Labelfonds	2.176	1.284	1.280	4	2
<b>PATRIZIA Real Estate Investment Management S.á r.l. (REIM)<sup>2</sup></b>	<b>491</b>	<b>226</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Drittmandate</b>	<b>920</b>	<b>455</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>PATRIZIA GrundInvest KVG mbH</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>DRITTTGESCHÄFT</b>	<b>10.638</b>	<b>8.034</b>	<b>6.381</b>	<b>1.720</b>	<b>47</b>

<sup>1</sup> Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen<sup>2</sup> PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

## CO-INVESTMENTS

Als Co-Investor partizipiert PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden mit maximal 10% an Immobilieninvestitionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA wie beim Drittgeschäft Managementgebühren sowie zusätzlich Beteiligungserträge. Die Aktionäre profitieren von der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios. Die Co-Investments tragen zum 30. September 2016 mit 6,8 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. Euro Eigenkapital in Co-Investments investiert.

In den Co-Investments haben sich in den ersten neun Monaten 2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2015, S. 60 ff. wird daher verwiesen.

## PRINCIPAL INVESTMENTS

Als Principal Investment erwirbt PATRIZIA opportunistisch und sehr selektiv Portfolios oder einzelne Objekte auf eigene Rechnung. Eine Opportunität wird jedoch nur erworben, wenn es sich grundsätzlich um ein langfristig attraktives Investment handelt. Klare Zielsetzung dabei ist, ein für Investoren attraktives Produkt zu strukturieren und das Portfolio/Objekt profitabel weiterzuveräußern oder bei bestehenden Kunden zu platzieren. Zum 30. September 2016 tragen die Principal Investments 0,3 Mrd. Euro zu den Assets under Management bei.

Bei folgenden Principal Investments gab es im Berichtszeitraum Veränderungen:

### **Manchester**

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

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

### **Harald**

Der Verkauf des Harald-Portfolios wurde im Berichtszeitraum abgeschlossen.

### **Sonstige Principal Investments**

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

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

Hinsichtlich der Ergebnisauswirkungen dieser Principal Investments wird auf die wirtschaftliche Lage unter Punkt 1.2 verwiesen.

## **1.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

### **ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS**

Aus Gründen der Transparenz und Übersichtlichkeit wird im Folgenden die Ertragslage der PATRIZIA zusätzlich »bereinigt« um die Effekte aus dem Verkauf des Harald-Portfolios und um die leistungsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO dargestellt. Die Veränderung der Ertragslage des Konzerns wird dabei »bereinigt« erläutert.

## OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um die unten genannten außerordentlichen und zahlungsunwirksamen Effekte. In den ersten neun Monaten 2016 konnte das operative Ergebnis auf 252,5 Mio. Euro gesteigert werden. Ohne die Effekte aus dem Verkauf des Harald-Portfolios und die leistungsabhängige Vergütung aus dem Verkauf der SÜDEWO in 2015 beträgt das operative Ergebnis 43,9 Mio. Euro und verdoppelte sich nahezu nach 24,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2015. Die Entwicklung des operativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

## HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung
<b>EBITDA</b>	<b>34.047</b>	<b>24.620</b>	<b>38,3%</b>	<b>308.289</b>	<b>126.395</b>	<b>143,9%</b>
Abschreibungen auf Fonds- verwalterverträge <sup>2</sup> , Software und Sachanlagen	-4.799	-5.360	-10,5%	-4.799	-5.360	-10,5%
<b>EBIT</b>	<b>29.248</b>	<b>19.260</b>	<b>51,9%</b>	<b>303.490</b>	<b>121.035</b>	<b>150,7%</b>
Finanzergebnis (Zinsergebnis)	-3.225	-3.748	-14,0%	-4.894	-11.166	-56,2%
Währungsergebnis	-6.721	1.041	-	-5.834	-242	-
<b>EBT</b>	<b>19.302</b>	<b>16.553</b>	<b>16,6%</b>	<b>292.762</b>	<b>109.627</b>	<b>167,1%</b>
Wertänderung Derivate	0	0	-	0	-1.846	-
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>2</sup>	1.476	1.476	-	1.476	1.476	-
Harald – Transaktionsbedingte Steuern und Minderheitsanteile	0	0	-	-64.957	-3.844	-
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (netto)	1.315	6.058	-78,3%	1.315	6.058	-78,3%
Reorganisationsaufwand	13.732	0	-	13.732	0	-
Aufwand/Ertrag aus unreali- sierter Währungsumrechnung	8.088	-23	-	8.194	688	-
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>	<b>43.913</b>	<b>24.064</b>	<b>82,5%</b>	<b>252.522</b>	<b>112.159</b>	<b>125,1%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

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

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

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## UMSATZERLÖSE

Der bereinigte Konzernumsatz fiel in den ersten neun Monaten 2016 um 22,2% auf 163,9 Mio. Euro, nach 210,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang geht auf geringere Verkäufe von Principal Investments zurück, während fast alle anderen Positionen des Konzernumsatzes, besonders die Erlöse aus Management Services, positiv zur Umsatzentwicklung beitrugen und nachfolgend erläutert werden.

## UMSATZERLÖSE – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung
Verkaufserlöse aus Principal Investments	31.703	106.050	-70,1%	517.797	106.050	388,3%
Mieterlöse	9.953	5.336	86,5%	16.254	24.826	-34,5%
Erlöse aus Management Services	115.282	93.919	22,7%	115.282	93.919	22,7%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	3.829	1.371	179,3%	3.857	8.746	-55,9%
Sonstiges	3.168	4.026	-21,3%	3.168	4.026	-21,3%
<b>KONZERNUMSATZ</b>	<b>163.935</b>	<b>210.702</b>	<b>-22,2%</b>	<b>656.358</b>	<b>237.567</b>	<b>176,3%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Grundsätzlich sind die Umsatzerlöse nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des gesamten Leistungsbildes auch unterhalb des Umsatzes gezeigte Positionen berücksichtigt werden müssen.

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** reduzierten sich in den ersten neun Monaten um 70,1% auf 31,7 Mio. Euro nach 106,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahreszeitraum wurde eine größere Projektentwicklung in Frankfurt umsatzwirksam übergeben, während in den ersten neun Monaten 2016 im Wesentlichen die Verkaufserlöse für das unbebaute Grundstück (Plot 5) in Manchester sowie eine rückläufige Anzahl von Wohnungsprivatisierungen enthalten sind. Die Einnahmen aus der Veräußerung des Bürogebäudes (No. 1 First Street) werden im vierten Quartal diesen Jahres erfolgswirksam.

Die **Mieterlöse** haben sich von 5,3 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2015 auf 10,0 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016 nahezu verdoppelt. Die im Laufe des Jahres 2015 und in den ersten neun Monaten 2016 hinzugekauften Principal Investments und Objekte, die vorübergehend für PATRIZIA GrundInvest KVG konsolidiert wurden, haben den verkaufsbedingten Rückgang der Mieten ausgeglichen.

Der Ausbau des **Dienstleistungsgeschäfts** schreitet kontinuierlich voran. Die Erlöse aus Management Services stiegen um 22,7% von 93,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2015 auf 115,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum. Davon sind 59,7 Mio. Euro (neun Monate 2015: 49,4 Mio. Euro; +21,0%) den Erträgen aus erbrachten Serviceleistungen, 48,6 Mio. Euro (neun Monate 2015: 41,1 Mio. Euro; +18,3%) den transaktionsabhängigen Gebühren sowie 6,9 Mio. Euro (neun Monate 2015: 3,5 Mio. Euro; +100,3%) den leistungsabhängigen Gebühren zuzurechnen. Dieser Anstieg geht auf das Wachstum der Assets under Management sowie das gestiegene gebührenfähige Transaktionsvolumen zurück.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** enthält 3,8 Mio. Euro (neun Monate 2015: 1,4 Mio. Euro; +179,3%) Erlöse aus der Umlage von Mietnebenkosten, die analog zum Mietekommen angestiegen sind. **Sonstiges** umfasst im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. In den ersten neun Monaten 2016 reduzierte sich diese Position um 21,3% auf 3,2 Mio. Euro, nach 4,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum.

## GESAMTLEISTUNG

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA umfassender als der Umsatz. Trotz des rückläufigen Umsatzes erhöhte sich die bereinigte Gesamtleistung und stieg von 130,5 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 18,4% auf 154,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016.

### HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung
Umsatzerlöse	163.935	210.702	-22,2%	656.358	237.567	176,3%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.153	4.051	-71,5%	1.153	4.051	-71,5%
Bestandsveränderungen	-20.617	-93.042	-77,8%	-407.502	-93.042	338,0%
Sonstige betriebliche Erträge	6.330	8.754	-27,7%	10.446	9.515	9,8%
Ertrag aus der Entkonsolidie- rung von Tochterunternehmen	3.691	0	-	196.930	5.277	-
<b>GESAMTLEISTUNG</b>	<b>154.492</b>	<b>130.465</b>	<b>18,4%</b>	<b>457.385</b>	<b>163.368</b>	<b>180,0%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

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

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen 1,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016, nach 4,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der geringeren Anzahl verkaufter Einheiten, da der Eigenbestand nahezu vollständig veräußert ist. Der strategische Fokus der PATRIZIA ist der Ausbau des europäischen Geschäfts als Investment Manager für institutionelle und private Kunden. Mit dem Verkauf der Immobilien wurden positive Wertänderungen in den ersten neun Monaten 2016 von 1,3 Mio. Euro realisiert.

### **Bestandsveränderungen**

Bestandsveränderungen wurden in den ersten neun Monaten 2016 mit -20,6 Mio. Euro (neun Monate 2015: -93,0 Mio. Euro; -77,8%) verbucht. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 26,2 Mio. Euro (neun Monate 2015: -106,8 Mio. Euro). Die größte Position ist dabei der Bestandsabgang des unbebauten Grundstückstücks Plot 5 in Manchester. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 5,6 Mio. Euro aus (neun Monate 2015: 13,7 Mio. Euro), die überwiegend den Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen der eigenen Immobilien zuzurechnen sind.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich um 27,7% auf 6,3 Mio. Euro (neun Monate 2015: 8,8 Mio. Euro). Wesentliche Bestandteile dieser Position sind entfallene Verpflichtungen (3,5 Mio. Euro) und Erträge aus einem Schiedsverfahren (1,0 Mio. Euro).

### **Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen**

Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen umfassen Objekte, die vorübergehend für die spätere Platzierung in einem Publikumsfonds der PATRIZIA GrundInvest KVG in der Bilanz gehalten werden.

## EBITDA

## HERLEITUNG EBITDA – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung
Gesamtleistung	154.492	130.465	18,4%	457.385	163.368	180,0%
Materialaufwand	-15.737	-22.336	-29,5%	-20.479	-32.433	-36,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-10.762	-11.287	-4,7%	-10.762	-11.287	-4,7%
Personalaufwand	-62.642	-63.903	-2,0%	-76.651	-63.903	19,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.764	-36.956	-14,0%	-41.664	-43.340	-3,9%
Erträge aus Beteiligungen	10.256	24.407	-58,0%	10.256	109.760	-90,7%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	3.936	4.230	-7,0%	3.936	4.230	-7,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>47.779</b>	<b>24.620</b>	<b>94,1%</b>	<b>322.021</b>	<b>126.395</b>	<b>154,8%</b>
Reorganisationsaufwand	-13.732	0	-	-13.732	0	-
<b>EBITDA</b>	<b>34.047</b>	<b>24.620</b>	<b>38,3%</b>	<b>308.289</b>	<b>126.395</b>	<b>143,9%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

### Materialaufwand

Der bereinigte Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich der Materialaufwand aufgrund der geringeren Anzahl an eigenen Objekten um 29,5% von 22,3 Mio. Euro auf 15,7 Mio. Euro und setzt sich aus den folgenden Aufwandspositionen zusammen:

- | Renovierungs- und Baumaßnahmen im Bestand in Höhe von 10,2 Mio. Euro (neun Monate 2015: 18,3 Mio. Euro einschließlich Projektentwicklungen in Höhe von 13,3 Mio. Euro)
- | Laufende Instandhaltungen von 0,6 Mio. Euro (neun Monate 2015: 0,6 Mio. Euro)
- | Umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 4,9 Mio. Euro (neun Monate 2015: 3,5 Mio. Euro)

### Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere die Aufwendungen für die Labelfonds der PATRIZIA Gewerbelinvest, für die PATRIZIA als Service-KVG tätig ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum blieb der Aufwand für bezogene Leistungen nahezu stabil bei 10,8 Mio. Euro, nach EUR 11,3 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die Managementeinnahmen der Labelfonds reduzierten sich um 6,8% auf 11,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016 nach 12,3 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum, während sich die entsprechenden Kosten auf 9,4 Mio. Euro beliefen (neun Monate 2015: 10,3 Mio. Euro; -8,9%).

### Personalaufwand

Zum 30. September 2016 beschäftigte PATRIZIA 821 fest angestellte Mitarbeiter (30. September 2015: 812 Mitarbeiter). Damit einher ging folgende Entwicklung der Personalaufwendungen:

#### PERSONALAUFWAND – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung
Fixgehälter	38.156	35.775	6,7%	38.163	35.775	6,7%
Variable Gehälter	14.090	12.680	11,1%	28.090	12.680	121,5%
Vertriebsprovisionen	2.822	4.061	-30,5%	2.822	4.061	-30,5%
Sozialabgaben	7.640	6.869	11,2%	7.641	6.869	11,2%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>2</sup>	-1.698	2.976	-	-1.698	2.976	-
Sonstiges	1.632	1.542	5,8%	1.633	1.542	5,9%
<b>GESAMT</b>	<b>62.642</b>	<b>63.903</b>	<b>-2,0%</b>	<b>76.651</b>	<b>63.903</b>	<b>19,9%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

<sup>2</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses.

Die Personalaufwendungen gingen leicht auf 62,6 Mio. Euro (neun Monate 2015: 63,9 Mio. Euro; -2,0%) zurück. Die Fixgehälter stiegen aufgrund des Anstiegs der Mitarbeiterzahl in den letzten zwölf Monaten von 35,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 6,7% auf 38,2 Mio. Euro. Im Rahmen der europäischen Expansion sind in den vergangenen Monaten Mitarbeiter und Führungskräfte mit einem höheren variablen Gehaltsanteil eingestellt worden. Daraus resultiert der Anstieg der variablen Gehälter von 12,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 11,1% auf 14,1 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016. Die Vertriebsprovisionen gingen aufgrund rückläufiger Verkäufe in der Einzelprivatisierung um 30,5% von 4,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 2,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016 zurück. Aufgrund der schwächeren Aktienkursentwicklung hat die langfristige variable Vergütung im Berichtszeitraum zu einem positiven Effekt von 1,7 Mio. Euro geführt, nach einem Aufwand von 3,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand reduzierte sich von 37,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum um 14,0% auf 31,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016. Die Zusammensetzung wird nachfolgend dargestellt:

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	Verände- rung	9 Monate 2016	9 Monate 2015	Verände- rung
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR		01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	
Betriebsaufwendungen	11.450	11.056	3,6%	12.321	12.477	-1,3%
Verwaltungsaufwendungen	9.403	10.436	-9,9%	9.510	11.297	-15,8%
Vertriebsaufwendungen	6.821	7.704	-11,5%	6.937	7.917	-12,4%
Übrige Aufwendungen	4.090	7.760	-47,3%	12.896	11.649	10,7%
<b>GESAMT</b>	<b>31.764</b>	<b>36.956</b>	<b>-14,0%</b>	<b>41.664</b>	<b>43.340</b>	<b>-3,9%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

Die **Betriebsaufwendungen** stiegen um 3,6% von 11,1 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 11,5 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016. Wesentliche Positionen der Betriebsaufwendungen sind neben der Miete für Geschäftsräume und entsprechende Nebenkosten die IT- und Wartungskosten.

Die **Verwaltungsaufwendungen** reduzierten sich um 9,9% auf 9,4 Mio. Euro, nach 10,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang geht auf geringere Kosten für externe Rechts- und Beratungsleistungen zurück. Die transaktionsbedingten Kosten für Due Diligence sowie Rechts- und Beratungsleistungen reduzierten sich aufgrund des geringeren Transaktionsvolumens auf 2,8 Mio. Euro (neun Monate 2015: 4,2 Mio. Euro). Nur marginal stiegen die Kosten für Versicherungen und sonstige Beiträge auf 0,9 Mio. Euro (neun Monate 2015: 0,8 Mio. Euro). Transaktionsbedingte Kosten für Due Diligence sowie Rechts- und Beratungsleistungen werden den jeweiligen Investmentvehikeln belastet und als Kostenerstattung unter den sonstigen Umsatzerlösen gezeigt.

**Vertriebsaufwendungen** reduzierten sich um 11,5% von 7,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum auf 6,8 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016 und beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Vertriebsaktivitäten und verkaufsunterstützende Marketingleistungen der PATRIZIA.

Die **übrigen Aufwendungen** halbierten sich im Berichtszeitraum auf 4,1 Mio. Euro nach 7,8 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Die größte Position sind Kosten für Beratungsleistungen für Transaktionen (2,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016 nach 4,5 Mio. Euro im Vorjahr).

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

Die bereinigten Erträge aus Beteiligungen gingen mit 10,3 Mio. Euro im Berichtszeitraum gegenüber 24,4 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2015 deutlich zurück. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Erträge aus der SÜDEWO. Das Co-Investment GBW generierte in den ersten neun Monaten 2016 – wie im Vorjahr – 9,5 Mio. Euro. Das Co-Investment WohnModul I erzielte einen Ertrag von 3,9 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016, nach 4,2 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum, der als Ergebnis aus at-equity bewerteter Beteiligung verbucht wird.

#### BETEILIGUNGSERGEBNIS

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	Veränderung	9 Monate 2016	9 Monate 2015	Veränderung
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR		01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	
GBW	9.528	9.476	0,5%	9.528	9.476	0,5%
SÜDEWO	0	14.695	–	0	100.048	–
Sonstige	728	236	208,5%	728	236	208,5%
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>10.256</b>	<b>24.407</b>	<b>–58,0%</b>	<b>10.256</b>	<b>109.760</b>	<b>–90,7%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>	<b>3.936</b>	<b>4.230</b>	<b>–7,0%</b>	<b>3.936</b>	<b>4.230</b>	<b>–7,0%</b>
<b>GESAMT</b>	<b>14.192</b>	<b>28.637</b>	<b>–50,4%</b>	<b>14.192</b>	<b>113.990</b>	<b>–87,5%</b>

<sup>1</sup> bereinigt um die leistungsabhängige Vergütung der SÜDEWO

Bedingt durch den Reorganisationsprozess, der auch den Verkauf des Property Managements umfasst, reduziert sich mit Ablauf des Geschäftsjahres 2016 die Zahl der Mitarbeiter um etwa 200. In den ersten neun Monaten 2016 sind dafür 13,7 Mio. Euro Reorganisationsaufwendungen insbesondere für Abfindungen und Freistellungen angefallen (neun Monate 2015: 0 Mio. Euro):

#### REORGANISATIONSAUFWENDUNGEN

in TEUR	01.01. – 30.09.2016
Beratungsleistungen	2.060
Abfindungszahlungen	11.672
<b>REORGANISATIONSAUFWAND</b>	<b>13.732</b>

#### PERIODENÜBERSCHUSS

Der bereinigte Periodenüberschuss der PATRIZIA reduzierte sich auf 10,8 Mio. Euro (neun Monate 2015: 13,8 Mio. Euro), insbesondere aufgrund eines negativen Währungsergebnisses von 6,7 Mio. Euro, resultierend aus der deutlichen Abwertung des britischen Pfundes.

## HERLEITUNG PERIODENÜBERSCHUSS – 9 MONATE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Verände- rung
<b>EBITDA</b>	<b>34.047</b>	<b>24.620</b>	<b>38,3%</b>	<b>308.289</b>	<b>126.395</b>	<b>143,9%</b>
Abschreibungen auf Fonds- verwalterverträge, Software und Sachanlagen	-4.799	-5.360	-10,5%	-4.799	-5.360	-10,5%
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>29.248</b>	<b>19.260</b>	<b>51,9%</b>	<b>303.490</b>	<b>121.035</b>	<b>150,7%</b>
Finanzerträge	1.458	669	117,9%	1.952	3.142	-37,9%
Finanzaufwendungen	-4.683	-4.417	6,0%	-6.846	-14.308	-52,2%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.225</b>	<b>-3.748</b>	<b>-14,0%</b>	<b>-4.894</b>	<b>-11.166</b>	<b>-56,2%</b>
Währungsergebnis	-6.721	1.041	-	-5.834	-242	-
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>19.302</b>	<b>16.553</b>	<b>16,6%</b>	<b>292.762</b>	<b>109.627</b>	<b>167,1%</b>
Ertragsteuern	-8.467	-2.748	208,1%	-54.405	-17.255	215,3%
<b>PERIODENÜBERSCHUSS</b>	<b>10.835</b>	<b>13.805</b>	<b>-21,5%</b>	<b>238.357</b>	<b>92.372</b>	<b>158,0%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

### Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen reduzierten sich auf 4,8 Mio. Euro (neun Monate 2015: 5,4 Mio. Euro; -10,5%). Die größten Posten dieser Position sind Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge mit 1,5 Mio. Euro (unverändert gegenüber dem Vorjahreszeitraum) und Software/Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 3,3 Mio. Euro (neun Monate 2015: 3,9 Mio. Euro; -14,4%).

### Finanzergebnis

Das negative Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber den ersten neun Monaten 2015 von 3,7 Mio. Euro um 14,0% auf 3,2 Mio. Euro in den ersten neun Monaten 2016. Die Finanzerträge verdoppelten sich dabei auf 1,5 Mio. Euro, nach 0,7 Mio. Euro im Vorjahr. Hierin enthalten sind im Wesentlichen Zinserträge auf verspätete Kaufpreiseingänge sowie aus Gesellschafterdarlehen an Co-Investments. Dem standen Finanzaufwendungen in Höhe von 4,7 Mio. Euro (neun Monate 2015: 4,4 Mio. Euro; +6,0%) gegenüber.

### Währungsergebnis

Zum 30. September 2016 belief sich das Währungsergebnis auf –6,7 Mio. Euro (30. September 2015: 1,0 Mio. Euro). Das Währungsergebnis beinhaltet realisierte und zahlungswirksame Wechselkurserträge von 1,4 Mio. Euro sowie 8,1 Mio. Euro nicht-realisierte und nicht-zahlungswirksame Währungsverluste aufgrund von in britischem Pfund investiertem Eigenkapital oder gewährten Darlehen. Das operative Ergebnis wurde um nicht-realisierte Wechselkurseffekte adjustiert.

### Ertragssteuern

Der bereinigte Steueraufwand in den ersten neun Monaten 2016 beläuft sich auf 8,5 Mio. Euro. Hiervon entfallen 3,6 Mio. Euro auf Steuern für die Veräußerung des First Street Areals in Manchester und 1,1 Mio. Euro auf eine Steuernachzahlung für vergangene Perioden. Im Vorjahreszeitraum wurden zudem aus der Reduzierung passiver latenter Steuern 1,9 Mio. Euro ertragswirksam verbucht.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

### PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	30.09.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	1.053.573	1.631.831	-35,4%
Eigenkapital (exkl. Minderheiten)	731.983	521.601	40,3%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>69,5%</b>	<b>32,0%</b>	<b>37,5 PP</b>
+ Bankdarlehen	21.175	821.828	-97,4%
+ Schuldscheindarlehen	27.000	67.000	-59,7%
- Bankguthaben und Kassenbestand	434.620	179.141	142,6%
= <b>Nettoliquidität (-)/ Nettoverschuldung (+)</b>	<b>-386.445</b>	<b>709.687</b>	<b>-154,5%</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>72,8%</b>	<b>35,9%</b>	<b>36,9 PP</b>

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

PP = Prozentpunkte

**Bilanzsumme**

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 1,1 Mrd. Euro nach 1,6 Mrd. Euro zum Jahresende 2015. Der Rückgang ist zum einen auf den Abgang des als Vorräte deklarierten Harald-Portfolios zurückzuführen. Zum anderen wurde für die PATRIZIA Grundinvest KVG im 2. Quartal 2016 ein Objekt entkonsolidiert, während ein Wohnportfolio in Den Haag nach erfolgtem Ankauf in die Bilanz aufgenommen wurde.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

Im Konzernabschluss wird das Immobilienvermögen der PATRIZIA zum Stichtag mit 267,2 Mio. Euro ausgewiesen (31. Dezember 2015: 1,1 Mrd. Euro; -75,2%):

	30.09.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.722	20.802	-34,0%
Vorräte	253.450	1.057.942	-76,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>267.172</b>	<b>1.078.744</b>	<b>-75,2%</b>

Davon entfallen 13,7 Mio. Euro auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. 253,5 Mio. Euro sind den Vorräten wie etwa dem verbleibenden Portfolio in Manchester oder dem Privatisierungsbestand zuzurechnen. Das gesamte Immobilienvermögen ist zum Verkauf bestimmt und generiert überwiegend bis dahin Mieteinnahmen.

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 30. SEPTEMBER 2016

	Assets under Management in Mio. Euro	Investment- kapital in Mio. Euro	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>10.638</b>	-	-
<b>Co-Investments</b>	<b>6.766</b>	<b>174,4</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.277</b>	<b>136,9</b>	
GBW GmbH	3.557	54,6	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.676	80,2	10,1
Sonstige	44	2,1	10,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>446</b>	<b>17,8</b>	
PATROffice	207	5,6	6,3
Seneca	181	4,9	5,1
sono west	58	7,3	30,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>1.043</b>	<b>19,7</b>	
Avimore Topco (UK)	509	8,6	10,0
Citruz Holdings LP (UK)	93	2,7	10,0
Plymouth Sound Holdings LP (UK)	59	2,7	10,0
Winnersh Holdings LP (UK)	382	5,7	5,0
<b>Principal Investments</b>	<b>248</b>	<b>195,3</b>	
Harald	0	10,8	94,9
Sonstige	248	179,0	100
<b>Operative Gesellschaften</b>	-	<b>41,7</b>	<b>100</b>
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>17.652</b>	<b>411,4</b>	-
Verfügbares Bankguthaben und Kassenbestand	-	353,0	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>		<b>758,9</b>	-
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	27,0	-
Davon Eigenkapital PATRIZIA ohne Minderheitsanteile	-	731,9	-

## KAPITALSTRUKTUR

Analog zur Reduzierung der Bilanzsumme wurden die Verbindlichkeiten zum Stichtag deutlich abgebaut.

### Schuldscheindarlehen

Eines der beiden im Jahr 2013 begebenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 35,0 Mio. Euro wurde im Juni 2016 planmäßig zurückgezahlt. Das andere Schuldscheindarlehen mit einer Valuta von 27,0 Mio. Euro ist im Juni 2018 zur Rückzahlung fällig.

### Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern verfügt zum 30. September 2016 über kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von 21,2 Mio. Euro (31. Dezember 2015: 821,8 Mio. Euro). Diese Darlehen sind Gesellschaften der PATRIZIA GrundInvest KVG zuzuordnen und finanzieren Objekte, die in den nächsten 12–18 Monaten als Publikumsfonds platziert werden sollen. Der Rückgang der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus dem vollständigen Verkauf des Harald-Portfolios sowie aus der Rückzahlung sonstiger Darlehen aus vorhandener Liquidität.

Die Finanzverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

	30.09.2016 in TEUR	31.12.2015 in TEUR	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	27.000	32.000	-15,6%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	35.000	-
Kurzfristige Bankdarlehen	21.175	821.828	-97,4%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>48.175</b>	<b>888.828</b>	<b>-94,6%</b>

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten wird auf den Konzernanhang, Punkt 12, verwiesen.

## LIQUIDITÄT

Zum 30. Juni 2015 verfügte PATRIZIA über liquide Mittel in Höhe von 371,5 Mio. Euro.

in TEUR	30.09.2016
Bankguthaben und Kassenbestand	434.620
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald	-41.531
- Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	-30.900
- Regulatorische Reserve KVGs	-9.150
= <b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>353.039</b>

Die liquiden Mittel von 434,6 Mio. Euro sind nicht komplett frei verfügbar. Durch den Verkauf des Harald-Portfolios sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten in Höhe von 41,5 Mio. Euro sowie Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 30,9 Mio. Euro entstanden, die zum Stichtag noch nicht fällig waren. Darüber hinaus sind Zahlungsmittel in Höhe von 9,2 Mio. Euro enthalten, die aufgrund regulatorischer Anforderungen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaften dauerhaft vorgehalten werden müssen.

Die Liquiditätsposition enthält den Kaufpreiseingang für das Objekt No. 1 First Street in Manchester, der am 01. Oktober 2016 fällig war, aber bereits im September 2016 eingegangen ist. Unmittelbar verfügbar sind für die PATRIZIA demzufolge liquide Mittel von 353,0 Mio. Euro.

## **2 NACHTRAGSBERICHT**

### **Verkauf eines Principal Investments**

Anfang Oktober wurde wie geplant der Verkauf des Bürogebäudes No. 1 First Street in Manchester an einen institutionellen britischen Investor abgeschlossen.

### **Verkauf des Property Managements**

PATRIZIA hat im April die strategische Entscheidung getroffen, sich zukünftig noch stärker auf die Tätigkeit als Investment Manager und damit auf die Expertise zu fokussieren, die für Kunden und deren Investments die höchste Wertschöpfung generiert. In diesem Zusammenhang war geplant, zukünftig das Property Management von einem externen Dienstleister erbringen zu lassen und den Geschäftsbereich an einen strategischen Käufer zu veräußern.

Am 17. Oktober 2016 hat PATRIZIA bekannt gegeben, dass das Property Management zum 02. Januar 2017 an die Deutsche Immobilien Management Gruppe (DIM) veräußert wird. DIM wird das gesamte Property Management sowie nahezu alle Schnittstellenfunktionen übernehmen. Die im April 2016 publizierten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden demnach unverändert eintreten.

## **3 ENTWICKLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN**

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern sind die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert worden, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurden keine bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen der Bewertung von Chancen und Risiken geführt.

Das Ergebnis des Referendums der britischen Bürger zum Austritt aus der EU birgt Potenzial für künftige Chancen und Risiken, etwa bezüglich Angebot und Nachfrage nach britischen Immobilien oder in Bezug auf die Entwicklung des britischen Pfunds. Das Management beobachtet diese Entwicklungen sehr genau, um geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung rechtzeitig ergreifen zu können. Für die relevanten Principal und Co-Investments wird aktuell keine signifikante Veränderung der Risikobewertung festgestellt.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2015 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf den Risikobericht auf den Seiten 83 ff. im Geschäftsbericht 2015 der PATRIZIA Immobilien AG verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

## 4 PROGNOSEBERICHT

### **Anhebung der Jahresprognose 2016**

Die PATRIZIA bestätigt das Ziel für das laufende Jahr, die Assets under Management um 2,0 Mrd. Euro auf etwa 18,6 Mrd. Euro zu steigern.

Aufgrund der positiven Entwicklung des operativen Geschäfts der PATRIZIA erhöht der Vorstand die Prognose für das operative Ergebnis von mindestens 250 Mio. Euro auf mindestens 265 Mio. Euro.

Augsburg, den 8. November 2016



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

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

# Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER 2016

## AKTIVA

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Fondsverwalterverträge	35.914	37.417
Software	10.203	9.225
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.722	20.802
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.154	5.015
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	80.189	88.179
Beteiligungen	101.471	81.406
Ausleihungen	5.808	5.498
Langfristige Steueransprüche	35	78
Latente Steuern	445	7.013
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>252.551</b>	<b>255.243</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	253.450	1.057.942
Wertpapiere	44	54
Kurzfristige Steueransprüche	13.401	8.280
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	99.507	131.171
Bankguthaben und Kassenbestand	434.620	179.141
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>801.022</b>	<b>1.376.588</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.053.573</b>	<b>1.631.831</b>

## PASSIVA

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.956	76.324
Kapitalrücklage	184.005	191.637
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	37.209	18.190
Währungsumrechnungsdifferenz	-9.526	-869
Konzernbilanzgewinn	473.043	254.004
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>769.192</b>	<b>539.791</b>
<b>B. Schulden</b>		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	35.059	63.253
Pensionsverpflichtungen	687	687
Schuldscheindarlehen	27.000	32.000
Langfristige Verbindlichkeiten	4.916	9.262
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>67.662</b>	<b>105.202</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	21.175	821.828
Schuldscheindarlehen	0	35.000
Kurzfristige Finanzderivate	0	3.677
Sonstige Rückstellungen	14.830	6.740
Kurzfristige Verbindlichkeiten	143.312	95.288
Steuerschulden	37.402	24.305
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>216.719</b>	<b>986.838</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.053.573</b>	<b>1.631.831</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016

in TEUR	3. Quartal 2016	3. Quartal 2015	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	01.07. – 30.09.2016	01.07. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Umsatzerlöse	77.123	134.760	656.358	237.567
Erträge aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	252	1.082	1.153	4.051
Bestandsveränderungen	-20.385	-70.823	-407.502	-93.042
Sonstige betriebliche Erträge	4.067	2.436	10.446	9.515
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	196.930	5.277
<b>Gesamtleistung</b>	<b>61.057</b>	<b>67.455</b>	<b>457.385</b>	<b>163.368</b>
Materialaufwand	-9.651	-13.966	-20.479	-32.433
Aufwand für bezogene Leistungen	-409	-4.142	-10.762	-11.287
Personalaufwand	-20.402	-20.423	-76.651	-63.903
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.945	-22.217	-41.664	-43.340
Erträge aus Beteiligungen	3.417	99.797	10.256	109.760
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	683	1.212	3.936	4.230
<b>EBITDAR</b>	<b>20.750</b>	<b>107.716</b>	<b>322.021</b>	<b>126.395</b>
Reorganisationsaufwand	-2.419	0	-13.732	0
<b>EBITDA</b>	<b>18.331</b>	<b>107.716</b>	<b>308.289</b>	<b>126.395</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalter- verträge, Software und Sachanlagen	-1.506	-1.891	-4.799	-5.360
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>16.825</b>	<b>105.825</b>	<b>303.490</b>	<b>121.035</b>
Finanzerträge	797	1.512	1.952	3.142
Finanzaufwendungen	-661	-9.123	-6.846	-14.308
Währungsergebnis	-1.596	-235	-5.834	-242
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>15.365</b>	<b>97.979</b>	<b>292.762</b>	<b>109.627</b>
Ertragsteuern	-7.566	-15.754	-54.405	-17.255
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>7.799</b>	<b>82.225</b>	<b>238.357</b>	<b>92.372</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in Euro	0,09	0,77	2,61	0,87
<b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	7.766	64.306	219.039	72.989
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	33	17.919	19.318	19.383
	<b>7.799</b>	<b>82.225</b>	<b>238.357</b>	<b>92.372</b>

# Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016

in TEUR	3. Quartal 2016	3. Quartal 2015	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	01.07. – 30.09.2016	01.07. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>7.799</b>	<b>82.225</b>	<b>238.357</b>	<b>92.372</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-1.479	-1.831	-8.657	-853
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	0	0	0	0
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>6.320</b>	<b>80.394</b>	<b>229.700</b>	<b>91.519</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	6.287	62.475	210.382	72.136
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	33	17.919	19.318	19.383
	<b>6.320</b>	<b>80.394</b>	<b>229.700</b>	<b>91.519</b>

# Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016

in TEUR	01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Periodenüberschuss	238.357	92.372
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	54.405	17.255
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.846	14.308
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.952	-3.142
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	0	-11.157
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	4.799	5.360
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.153	-4.051
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-196.930	-5.277
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	11.861	-8.820
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	374.271	18.882
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	56.489	-37.784
Gezahlte Zinsen	-6.473	-8.022
Erhaltene Zinsen	1.564	346
Ertragsteuerzahlungen	-40.387	-3.558
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>501.697</b>	<b>66.712</b>
Investitionen in Software und Sachanlagen	-2.381	-3.336
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	45	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.491	36.492
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-321	-1.073
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-1.190	0
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	0	1.459
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	25.989
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	0	-15.450
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	5.361	0
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	6.565	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-1.137	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	333.695	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-42.366	-266.196
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>306.762</b>	<b>-222.115</b>
Darlehensaufnahmen	96.675	244.423
Darlehensstilgungen	-646.961	-42.757
Auszahlungen an nicht kontrollierende Gesellschafter	-299	-17.497
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-550.585	184.169
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>257.874</b>	<b>28.766</b>
<b>Finanzmittelfonds 01.01.</b>	<b>179.141</b>	<b>145.361</b>
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	-2.395	0
<b>Finanzmittelfonds 30.09.</b>	<b>434.620</b>	<b>174.127</b>

# Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Konzernbilanzgewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>69.385</b>	<b>198.576</b>	<b>505</b>	<b>1.030</b>	<b>139.743</b>	<b>409.239</b>	<b>809</b>	<b>410.048</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern				-853		-853		-853
Ausgabe von Gratisaktien	6.939	-6.939						
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter							101.631	101.631
Anteilserwerbe von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter					2.062		-74.359	-72.297
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter							-17.497	-17.497
Abgang von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter					546		-2.031	-1.485
Periodenergebnis					72.989	72.989	19.383	92.372
<b>Stand 30.09.2015</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>505</b>	<b>177</b>	<b>215.340</b>	<b>481.375</b>	<b>27.936</b>	<b>511.919</b>
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>505</b>	<b>-869</b>	<b>254.004</b>	<b>518.099</b>	<b>18.190</b>	<b>539.791</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern				-8.657		-8.657		-8.657
Ausgabe von Gratisaktien	7.632	-7.632						
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter							-299	-299
Periodenergebnis					219.039	219.039	19.318	238.357
<b>STAND 30.09.2016</b>	<b>83.956</b>	<b>184.005</b>	<b>505</b>	<b>-9.526</b>	<b>473.043</b>	<b>728.481</b>	<b>37.209</b>	<b>769.192</b>

# Konzernzwischenanhang

ZUM 30. SEPTEMBER 2016 (ERSTE NEUN MONATE 2016)

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend auch PATRIZIA und Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit über 30 Jahren in mittlerweile 15 Ländern Europas als Investment Manager auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, das Management, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien über eigene regulierte Investmentplattformen. Als eines der führenden Immobilien-Investmenthäuser in Europa agiert das Unternehmen europaweit gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 17,7 Mrd. Euro, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

## 2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über die ersten neun Monate 2016 (1. Januar 2016 bis 30. September 2016) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS-Richtlinien sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewandt, die von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2016 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten neun Monaten 2016 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2016 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 »Interim Financial Reporting« muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2015 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 im Geschäftsbericht 2015 entnommen werden.

Der im vorliegenden Konzernzwischenabschluss verwendete Begriff »Harald« bezieht sich auf ein im Vorjahr zugegangenes Principal Investment, dessen Immobilienbestände in der Berichtsperiode veräußert wurden.

Dieser Zwischenabschluss ist in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen sind in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

### **3 KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 114 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus wird eine Beteiligung an einer SICAV nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Bei der SICAV handelt es sich um eine Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht.

Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Zum Bilanzstichtag sind zwei 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

### UNTERNEHMENSERWERBE

Zum 01. Januar 2016 erfolgte der Erwerb des Gebäudeensembles »Stuttgart Südtor« indirekt durch den Erwerb von 94,9% der Anteile an der TAG Stuttgart-Südtor Projektleitungs GmbH & Co. KG, die zum 19. Januar 2016 in die PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG umfirmiert wurde.

Der Erwerb der PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG wurde im 1. Quartal als Erwerb von Vermögensgegenständen abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie im Fokus der Transaktion. Der Kaufpreis für die Gesellschaft war auf die einzeln identifizierten Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt worden. Im vorliegenden Konzernabschluss hat die Gesellschaft den Konsolidierungskreis bereits wieder verlassen. Die Entkonsolidierung erfolgte im Zusammenhang mit der erfolgreichen Ausplatzierung der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (siehe auch Unternehmensveräußerungen).

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörigen Gesellschaften PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. und PATRIZIA Investment Management S.C.S. haben mit notariellem Vertrag vom 5. Mai 2016 die PATRIZIA Trocoll House GP Limited gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 100 GBP. Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin für die PATRIZIA Trocoll House LP.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörigen Gesellschaften PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l. und PATRIZIA Investment Management S.C.S. haben mit notariellem Vertrag vom 26. Mai 2016 die PATRIZIA Trocoll House LP gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 99 GBP. Zweck der Gesellschaft ist das Halten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

Im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung wurden die Anteile der Trocoll House No. 1 S.à r.l. zu 100% in die PATRIZIA Trocoll House LP eingebracht.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditist und die CB Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin haben am 4. Februar 2016 mit einem Kapitalanteil von 10.000 EUR die PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG gegründet. Der Zweck dieser Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festen Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ist die mittel-

bare Investition in Immobilienobjekte an verschiedenen Standorten, die langfristig vermietet und zum Ende der Fondslaufzeit veräußert werden sollen.

Die dem Konzernkreis der PATRIZIA Immobilien AG zugehörige Gesellschaft PATRIZIA Harald Fund Investment 1 S.à r.l. hat im Zusammenhang mit dem Verkauf von Harald mit Vertrag vom 8. Juli 2016 100% der Anteile der inzwischen als PATRIZIA Harald Fund Investment AB firmierenden Gesellschaft erworben. Das Stammkapital der erworbenen Gesellschaft beträgt 50.000 SEK. Zweck der Gesellschaft ist das Halten und Verwalten von Anteilen an Immobilieninvestmentgesellschaften.

Die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Kommanditist und die CB Beteiligungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin haben gemäß notariellem Vertrag vom 23. September 2015 die inzwischen als PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. KG firmierende Gesellschaft gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 10.000 TEUR. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung und Erhaltung von eigenen Vermögenswerten, soweit dazu keine besondere Genehmigung erforderlich ist, insbesondere Erwerb, Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen. Bis zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung im Juli 2016 wurden die Anteile an der bis dato als für den Konzernabschluss sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung eingestuft. Gesellschaft unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert.

## UNTERNEHMENSVERKÄUFE

Die PATRIZIA Immobilien AG hat im Rahmen des Verkaufs des Harald-Portfolios mit Wirkung zum 1. Januar 2016 die von ihr mittelbar gehaltenen Anteile an nachfolgenden Gesellschaften veräußert:

- | Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH
- | Draaipunt Holding B.V.
- | Promontoria Holding V B.V.
- | Promontoria Holding X B.V.

Aus der Veräußerung entstand ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 193.239 TEUR. Dieser Ertrag errechnet sich wie folgt:

in TEUR	30.09.2016
Erhaltene Kaufpreiszahlung	399.968
Im Konzern verbliebene Anteile zum Fair Value	21.495
Abgegangenes Nettovermögen	-228.224
<b>ERTRAG AUS ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN</b>	<b>193.239</b>

Darüber hinaus haben die zwei nachfolgenden Gesellschaften den Konzernkreis verlassen, da kein aktiver Geschäftsbetrieb mehr vorlag:

- | PATRIZIA Asset Management Ltd.
- | PATRIZIA Capital Partners Ltd.

Hieraus entstand ein Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 104 TEUR.

Im Rahmen der Ausplatzierung von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, einem Sondervermögen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und dem damit einhergehenden Verlust der Beherrschung über die Gesellschaft entstand ein Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 177 TEUR.

Im Rahmen der Ausplatzierung von Anteilen an der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, einem Sondervermögen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und dem damit einhergehenden Verlust der Beherrschung über die Gesellschaft entstand ein Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 3.410 TEUR. In der Konsequenz hat die PATRIZIA GrundInvest Objekt Stuttgart Südtor GmbH & Co. KG ebenfalls den Konzern verlassen, da es sich hier um eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt.

#### **4 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2015 des Geschäftsberichts 2015 entnommen werden.

#### **5 BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN**

Die Position »Beteiligungen an assoziierten Unternehmen« beinhaltet die 10,1%ige Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg.

Strategie des PATRIZIA Wohnmoduls ist der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung.

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

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 3.936 TEUR (30. September 2015: 4.230 TEUR).

In der Berichtsperiode erfolgte eine Ausschüttung der WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 5.362 TEUR. Die Ausschüttung wurde erfolgsneutral gegen die Beteiligung aus assoziierten Unternehmen erfasst. Darüber hinaus erfolgte eine Kapitalrückführung in Höhe von 6.565 TEUR.

## **6 BETEILIGUNGEN**

Die Position »Beteiligungen« beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- | PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31. Dezember 2015: 6,25%)
- | sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3% (31. Dezember 2015: 28,3%)
- | Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30% (31. Dezember 2015: 30%)
- | PATRIZIA Projekt 150 GmbH 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Plymouth Sound Holdings LP 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Winnersh Holdings LP 5,0% (31. Dezember 2015: 5,0%)
- | Seneca Holdco S.à r.l. 5,1% (31. Dezember 2015: 5,1%)
- | GBW GmbH 5,1% (31. Dezember 2015: 5,1%)
- | Aviemore Topco 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Citruz Holdings LP 10% (31. Dezember 2015: 10%)
- | Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH 4,84% (31. Dezember 2015: 94,9%)
- | Draaipunt Holding B.V. 5,1% (31. Dezember 2015: 100%)
- | Promontoria Holding V B.V. 5,1% (31. Dezember 2015: 100%)
- | Promontoria Holding X B.V. 5,1% (31. Dezember 2015: 100%)

Im Rahmen der unter Punkt 3 »Unternehmensverkäufe« beschriebenen Veräußerungen der Gesellschaften Scan Deutsche Real Estate Kiel GmbH, Draaipunt Holding B.V., Promontoria Holding V.B.V. und Promontoria Holding X B.V. wurden jeweils 94,9% veräußert, sodass die hieraus beim Konzern verbleibenden Anteile mit 21.495 TEUR unter den Beteiligungen ausgewiesen werden.

## **7 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 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 gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt grundsätzlich mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten.

## **8 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.

## **9 EIGENKAPITAL**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 83.955.887 EUR (31. Dezember 2015: 76.323.533 EUR) und ist in 83.955.887 (31. Dezember 2015: 76.323.533) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## **10 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER**

Zum 30. September 2016 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 37.209 TEUR (31. Dezember 2015: 18.190 TEUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 19.318 TEUR zugewiesen. Zudem erfolgte in diesem Zeitraum eine Entnahme von Ergebnisanteilen von 299 TEUR durch die nicht-kontrollierenden Gesellschafter.

## 11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Im Rahmen der Umsetzung eines Reorganisationsprojektes wurden notwendige Reorganisationsrückstellungen im Abschluss berücksichtigt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Personalrückstellungen für die Zeit der Freistellung und für Abfindungen.

## 12 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

in TEUR 30.09.2016	2016	2017	2018	2019 – 2025	2026	Gesamt
Bankdarlehen	0	0	10.800	0	0	10.800
Hypothekendarlehen	0	0	0	0	10.375	10.375
Schuldscheindarlehen	0	0	27.000	0	0	27.000
<b>SUMME FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.800</b>	<b>0</b>	<b>10.375</b>	<b>48.175</b>

in TEUR 31.12.2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gesamt
Bankdarlehen	197.541	0	0	0	0	0	197.541
davon Harald	197.541	0	0	0	0	0	197.541
Hypothekendarlehen	202.150	0	76.400	108.341	0	236.678	623.569
davon Harald	73.000	0	76.400	108.341	0	236.678	494.419
Schuldscheindarlehen	35.000	0	32.000	0	0	0	67.000
Zinsabgrenzung und Kontokorrent	718	0	0	0	0	0	718
davon Harald	252	0	0	0	0	0	252
<b>SUMME FINANZ- VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>435.409</b>	<b>0</b>	<b>108.400</b>	<b>108.341</b>	<b>0</b>	<b>236.678</b>	<b>888.828</b>
<b>DAVON HARALD</b>	<b>270.793</b>	<b>0</b>	<b>76.400</b>	<b>108.341</b>	<b>0</b>	<b>236.678</b>	<b>692.212</b>

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Die Darlehen valutieren ausschließlich auf Euro. Die im Konzern befindlichen Hypotheken- und Bankdarlehen in Höhe von 21.175 TEUR stehen im Zusammenhang mit einem Investment der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Fälligkeiten werden entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge dargestellt.

Zum Bilanzstichtag wird im Konzernabschluss ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 27.000 TEUR ausgewiesen. Entsprechend der Fälligkeit (30. Juni 2018) erfolgt der Ausweis unter langfristige Schulden.

### 13 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4.916 TEUR (31. Dezember 2015: 9.262 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.2 im Geschäftsbericht 2015 näher beschrieben wird.

### 14 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR	Veränderung	01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR	Veränderung
Verkaufserlöse aus Principal Investments	31.703	106.050	-70,1%	517.797	106.050	388,3%
Mieterlöse	9.953	5.336	86,5%	16.254	24.826	-34,5%
Erlöse aus Management Services	115.282	93.919	22,7%	115.282	93.919	22,7%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	3.829	1.371	179,3%	3.857	8.746	-55,9%
Sonstiges	3.168	4.026	-21,3%	3.168	4.026	-21,3%
<b>KONZERNUMSATZ</b>	<b>163.935</b>	<b>210.702</b>	<b>-22,2%</b>	<b>656.358</b>	<b>237.567</b>	<b>176,3%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

In den Erlösen aus Management Services sind Provisionserlöse aus An- und Verkauf, Erlöse aus Asset- und Fondsmanagement sowie Verwalterhonorare enthalten.

## 15 ERTRAG AUS DER ENTKONSOLIDIERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

In der Berichtsperiode werden Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen in Höhe von 196.930 TEUR (30. September 2015: 5.277 TEUR) ausgewiesen. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Unternehmensverkäufe, Punkt 3.

## 16 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>		9 Monate 2016	9 Monate 2015	
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Veränderung	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	3.498	3.191	9,6%	3.498	3.191	9,6%
Erträge aus Sachbezügen	700	728	-3,8%	700	728	-3,8%
Erträge aus der Herabsetzung der pauschalisierten Einzel- wertberichtigung	287	233	23,2%	287	233	23,2%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Schadensersatzleistungen	1.226	507	141,8%	1.226	507	141,8%
Versicherungsentschädigungen	51	96	-46,9%	51	96	-46,9%
Übrige	568	3.999	-85,8%	4.684	4.760	-1,6%
<b>GESAMT</b>	<b>6.330</b>	<b>8.754</b>	<b>-27,7%</b>	<b>10.446</b>	<b>9.515</b>	<b>9,8%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

## 17 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	Veränderung	9 Monate 2016	9 Monate 2015	Veränderung
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR		01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	
Renovierungs- und Baukosten	10.246	18.287	-44,0%	10.734	20.442	-47,5%
Instandhaltungskosten	639	571	11,9%	639	571	11,9%
Nebenkosten	4.852	3.478	39,5%	9.106	11.420	-20,3%
<b>GESAMT</b>	<b>15.737</b>	<b>22.336</b>	<b>-29,5%</b>	<b>20.479</b>	<b>32.433</b>	<b>-36,9%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

## 18 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	Veränderung	9 Monate 2016	9 Monate 2015	Veränderung
	01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR		01.01.– 30.09.2016 in TEUR	01.01.– 30.09.2015 in TEUR	
Betriebsaufwendungen	11.450	11.056	3,6%	12.321	12.477	-1,3%
Verwaltungsaufwendungen	9.403	10.436	-9,9%	9.510	11.297	-15,8%
Vertriebsaufwendungen	6.821	7.704	-11,5%	6.937	7.917	-12,4%
Übrige Aufwendungen	4.090	7.760	-47,3%	12.896	11.649	10,7%
<b>GESAMT</b>	<b>31.764</b>	<b>36.956</b>	<b>-14,0%</b>	<b>41.664</b>	<b>43.340</b>	<b>-3,9%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

## 19 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge im Berichtszeitraum in Höhe von 10.256 TEUR (30. September 2015: 109.760 TEUR) stammen aus den Co-Investments GBW, Seneca sowie Harald (Vorjahr: GBW, SÜDEWO und Seneca) und setzen sich wie folgt zusammen:

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	Veränderung	9 Monate 2016	9 Monate 2015	Veränderung
	01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR		01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR	
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	7.111	10.704	-33,6%	7.111	10.704	-33,6%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	0	0	-	0	85.353	-
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	3.145	13.703	-77,0%	3.145	13.703	-77,0%
<b>GESAMT</b>	<b>10.256</b>	<b>24.407</b>	<b>-58,0%</b>	<b>10.256</b>	<b>109.760</b>	<b>-90,7%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

## 20 REORGANISATIONSAUFWAND

In dieser Position wird der Aufwand aus der Bildung der Reorganisationsrückstellungen (siehe Punkt 11) und der laufenden Beratung ausgewiesen.

## 21 FINANZERGEBNIS

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	Veränderung	9 Monate 2016	9 Monate 2015	Veränderung
	01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR		01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR	
Zinsen auf Bankeinlagen	48	72	-33,3%	88	77	14,3%
Übrige Zinsen	1.410	597	136,2%	1.864	3.065	-39,2%
<b>Finanzerträge</b>	<b>1.458</b>	<b>669</b>	<b>117,9%</b>	<b>1.952</b>	<b>3.142</b>	<b>-37,9%</b>
Zinsen auf Kontokorrent- kredite und Darlehen	-1.866	-1.205	54,9%	-5.821	-5.210	11,7%
Übrige Finanzaufwendungen	-2.817	-3.212	-12,3%	-1.025	-9.098	-88,7%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-4.683</b>	<b>-4.417</b>	<b>6,0%</b>	<b>-6.846</b>	<b>-14.308</b>	<b>-52,5%</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-3.225</b>	<b>-3.748</b>	<b>-14,0%</b>	<b>-4.894</b>	<b>-11.166</b>	<b>-56,2%</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

## 22 WÄHRUNGSERGEBNIS

In den ersten neun Monaten 2016 wurden Währungsdifferenzen in Höhe von -5.834 TEUR (30. September 2015: -242 TEUR) in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Davon sind 2.360 TEUR realisierte Währungskursgewinne (realisierte Währungskursverluste zum 30. September 2015: -696 TEUR).

## 23 ERGEBNIS JE AKTIE

	9 Monate 2016 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2015 bereinigt <sup>1</sup>	9 Monate 2016	9 Monate 2015
	01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR	01.01. – 30.09.2016 in TEUR	01.01. – 30.09.2015 in TEUR
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	10.536	13.805	219.039	72.989
Anzahl ausgegebener Aktien	83.955.887	76.323.533	83.955.887	76.323.533
Gewichtete Aktienanzahl	83.955.887	83.955.887	83.955.887	83.955.887
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>	<b>2,61</b>	<b>0,87</b>

<sup>1</sup> bereinigt = ohne SÜDEWO, Harald

In Anwendung des IAS 33.64 wurde die gewichtete Aktienanzahl für den Vorjahresvergleichszeitraum (76.323.533) angepasst. Hierbei wurde unterstellt, dass die unterjährige gewichtete Aktienanzahl des Jahres 2015 derjenigen des Jahres 2016 entspricht.

## 24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Das Segment **Investments** bündelt die Principal Investments und die Beteiligungen.

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

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets unter 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 nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und realisierte Wechselkurseffekte werden hinzuaddiert. Zwischen den berichtspflichtigen Segmenten fallen Umsätze an. Diese konzerninternen Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

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

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

## ERSTE NEUN MONATE 2016 (1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	506.659	0	0	0	506.659
Mieterlöse	12.141	3	0	-59	12.085
Erlöse aus Management Services	0	119.729	0	-21.249	98.480
Sonstiges	1.437	686	0	-44	2.079
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>520.237</b>	<b>120.418</b>	<b>0</b>	<b>-21.352</b>	<b>619.303</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	11.138	0	0	0	11.138
Mieterlöse	4.169	0	0	0	4.169
Erlöse aus Management Services	0	32.259	0	-1.288	30.971
Sonstiges	4.623	256	0	0	4.879
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.930</b>	<b>32.515</b>	<b>0</b>	<b>-1.288</b>	<b>51.157</b>
<b>Corporate</b>					
Umsatzerlöse	0	0	17.711	0	17.711
<b>Konsolidierung</b>					
Umsatzerlöse	0	-14.362	0	-17.449	-31.811
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	517.797	0	0	0	517.797
Mieterlöse	16.310	3	1	-59	16.254
Erlöse aus Management Services	0	137.656	17.432	-39.805	115.282
Sonstiges	6.060	912	278	-225	7.025
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>540.167</b>	<b>138.571</b>	<b>17.711</b>	<b>-40.089</b>	<b>656.358</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	318.053	125.741	0	-21.352	422.442
Ausland <sup>1</sup>	15.054	33.174	0	-1.288	46.940
Corporate	0	0	19.926	0	19.926
Konsolidierung	0	-14.362	0	-17.562	-31.924
<b>Konzern</b>	<b>333.107</b>	<b>144.553</b>	<b>19.926</b>	<b>-40.202</b>	<b>457.385</b>
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-15.667	-15.835	0	344	-31.158
Ausland <sup>1</sup>	-5.145	-12.072	0	0	-17.217
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	14.302	0	2.832	17.134
<b>Konzern</b>	<b>-20.812</b>	<b>-13.605</b>	<b>0</b>	<b>3.176</b>	<b>-31.241</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland	0	-46.023	0	0	-46.023
Ausland <sup>1</sup>	0	-13.629	0	0	-13.629
Corporate	0	0	-16.999	0	-16.999
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>-59.652</b>	<b>-16.999</b>	<b>0</b>	<b>-76.651</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Deutschland	-34.830	-25.205	0	21.237	-38.798
Ausland <sup>1</sup>	-1.858	-5.255	0	1.288	-5.825
Corporate	0	0	-11.758	0	-11.758
Konsolidierung	0	60	0	14.655	14.715
<b>Konzern</b>	<b>-36.688</b>	<b>-30.400</b>	<b>-11.758</b>	<b>37.180</b>	<b>-41.664</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	3.321	7.117	0	0	10.438
Ausland <sup>1</sup>	3.754	0	0	0	3.754
Corporate	0	0	1	0	1
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>7.075</b>	<b>7.117</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>14.192</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Reorganisationsaufwand</b>					
Deutschland	0	-10.552	0	0	-10.552
Ausland <sup>1</sup>	0	-970	0	0	-970
Corporate	0	0	-2.210	0	-2.210
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>-11.522</b>	<b>-2.210</b>	<b>0</b>	<b>-13.732</b>
<b>Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland	-6	-1.501	0	0	-1.507
Ausland <sup>1</sup>	0	-102	0	0	-102
Corporate	0	0	-3.190	0	-3.190
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-6</b>	<b>-1.603</b>	<b>-3.190</b>	<b>0</b>	<b>-4.799</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	3.141	-704	0	0	2.437
Ausland <sup>1</sup>	-259	243	0	0	-16
Corporate	0	0	-7.390	0	-7.390
Konsolidierung	0	0	0	75	75
<b>Konzern</b>	<b>2.882</b>	<b>-461</b>	<b>-7.390</b>	<b>75</b>	<b>-4.894</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	887	-73	0	0	814
Ausland <sup>1</sup>	-3.954	12	0	0	-3.942
Corporate	0	0	-2.705	0	-2.705
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-3.067</b>	<b>-61</b>	<b>-2.705</b>	<b>0</b>	<b>-5.834</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	274.899	32.965	0	229	308.093
Ausland <sup>1</sup>	7.592	1.401	0	0	8.993
Corporate	0	0	-24.325	0	-24.325
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>282.491</b>	<b>34.366</b>	<b>-24.325</b>	<b>229</b>	<b>292.762</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>1.420</b>	<b>13.143</b>	<b>2.210</b>	<b>0</b>	<b>16.773</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-105	-13.143	-2.210	0	-15.458
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.476	0	0	-1.476
Reorganisationsaufwand	0	-11.522	-2.210	0	-13.732
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-105	-145	0	0	-250
Realisierter Fair Value	1.315	0	0	0	1.315
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>3.791</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.763</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-3.791	27	0	0	-3.763
Abschreibung Fondsverträge	0	0	0	0	0
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-3.791	27	0	0	-3.763
<b>Corporate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.181</b>	<b>0</b>	<b>4.181</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	0	0	-4.181	0	-4.181
Nicht-realisierte Währungsänderungen	0	0	-4.181	0	-4.181
<b>Konzern</b>	<b>5.211</b>	<b>13.116</b>	<b>6.391</b>	<b>0</b>	<b>24.717</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)<sup>2</sup></b>					
Deutschland <sup>3</sup>	276.319	46.108	2.210	229	324.866
Ausland <sup>1</sup>	11.383	1.374	0	0	12.756
Corporate	0	0	-20.144	0	-20.144
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>287.702</b>	<b>47.482</b>	<b>-17.934</b>	<b>229</b>	<b>317.479</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien<sup>2</sup> 252,5 Mio. Euro ohne Steuern und Minderheitsanteile, die auf Harald entfallen<sup>3</sup> 208,6 Mio. Euro ohne auf Harald entfallene Steuern von 45,9 Mio. Euro und Minderheitsanteile von 19,0 Mio. Euro

## ERSTE NEUN MONATE 2015 (1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2015)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	106.050	0	0	0	106.050
Mieterlöse	24.564	0	0	-132	24.432
Erlöse aus Management Services	0	76.190	0	-3.494	72.696
Sonstiges	9.533	5.049	0	-1.948	12.634
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>140.147</b>	<b>81.239</b>	<b>0</b>	<b>-5.574</b>	<b>215.812</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	0	0	0	0
Mieterlöse	394	0	0	0	394
Erlöse aus Management Services	0	38.500	0	0	38.500
Sonstiges	0	179	0	0	179
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>394</b>	<b>38.679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.073</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.089</b>	<b>0</b>	<b>18.089</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>-16.707</b>	<b>0</b>	<b>-18.699</b>	<b>-35.406</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	106.050	0	0	0	106.050
Mieterlöse	24.958	0	1	-132	24.826
Erlöse aus Management Services	0	98.047	17.293	-21.421	93.919
Sonstiges	9.540	5.155	829	-2.754	12.772
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>140.548</b>	<b>103.202</b>	<b>18.123</b>	<b>-24.307</b>	<b>237.567</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	57.680	82.604	0	-5.574	134.710
Ausland <sup>1</sup>	4.296	41.389	0	-67	45.618
Corporate	0	0	18.715	0	18.715
Konsolidierung	-242	-16.731	0	-18.703	-35.676
<b>Konzern</b>	<b>61.734</b>	<b>107.262</b>	<b>18.715</b>	<b>-24.344</b>	<b>163.368</b>
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-32.742	-13.824	0	311	-46.255
Ausland <sup>1</sup>	0	-16.865	0	0	-16.865
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	16.609	0	2.792	19.401
<b>Konzern</b>	<b>-32.742</b>	<b>-14.080</b>	<b>0</b>	<b>3.103</b>	<b>-43.720</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland	0	-34.694	0	0	-34.694
Ausland <sup>1</sup>	0	-10.363	0	0	-10.363
Corporate	0	0	-19.248	0	-19.248
Konsolidierung	0	63	0	340	403
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>-44.994</b>	<b>-19.248</b>	<b>340</b>	<b>-63.903</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Deutschland	-15.347	-31.172	0	5.769	-40.750
Ausland <sup>1</sup>	-403	-4.655	0	67	-4.991
Corporate	0	0	-13.164	0	-13.164
Konsolidierung	-50	59	0	15.556	15.565
<b>Konzern</b>	<b>-15.800</b>	<b>-35.768</b>	<b>-13.164</b>	<b>21.392</b>	<b>-43.340</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	15.755	96.057	0	0	111.812
Ausland <sup>1</sup>	2.178	0	0	0	2.178
Corporate	0	0	3	0	3
Konsolidierung	0	0	0	-3	-3
<b>Konzern</b>	<b>17.933</b>	<b>96.057</b>	<b>3</b>	<b>-3</b>	<b>113.990</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## FORTSETZUNG

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Abschreibungen auf Verwalterverträge und Sachanlagen</b>					
Deutschland	-16	-1.518	0	0	-1.534
Ausland <sup>1</sup>	0	-86	0	0	-86
Corporate	0	0	-3.740	0	-3.740
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-16</b>	<b>-1.604</b>	<b>-3.740</b>	<b>0</b>	<b>-5.360</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	-12.257	-215	0	0	-12.472
Ausland <sup>1</sup>	971	-88	0	0	883
Corporate	0	0	408	0	408
Konsolidierung	0	0	0	15	15
<b>Konzern</b>	<b>-11.286</b>	<b>-303</b>	<b>408</b>	<b>15</b>	<b>-11.166</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	-1.283	39	0	0	-1.244
Ausland <sup>1</sup>	-57	117	0	0	60
Corporate	0	0	942	0	942
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-1.340</b>	<b>156</b>	<b>942</b>	<b>0</b>	<b>-242</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	11.790	97.277	0	506	109.573
Ausland <sup>1</sup>	6.985	9.449	0	0	16.434
Corporate	0	0	-16.084	0	-16.084
Konsolidierung	-292	0	0	-3	-295
<b>Konzern</b>	<b>18.483</b>	<b>106.726</b>	<b>-16.084</b>	<b>503</b>	<b>109.627</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	<b>3.501</b>	<b>1.561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.062</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	2.557	-1.561	0	0	996
Marktbewertungserträge Derivate	1.832	0	0	0	1.832
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	14	0	0	0	14
Abschreibung Fondsverträge	0	-1.476	0	0	-1.476
Reorganisationsaufwand	0	0	0	0	0
Nicht-realisierte Währungsänderungen	711	-85	0	0	626
Realisierter Fair Value	6.058	0	0	0	6.058
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	<b>-539</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-570</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	539	31	0	0	570
Abschreibung Fondsverträge	0	0	0	0	0
Nicht-realisierte Währungsänderungen	539	31	0	0	570
<b>Corporate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.883</b>	<b>0</b>	<b>1.883</b>
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	0	0	-1.883	0	-1.883
Nicht-realisierte Währungsänderungen	0	0	-1.883	0	-1.883
<b>Konzern</b>	<b>2.963</b>	<b>1.530</b>	<b>1.883</b>	<b>0</b>	<b>6.376</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	15.291	98.838	0	506	114.635
Ausland <sup>1</sup>	6.446	9.418	0	0	15.864
Corporate	0	0	-14.201	0	-14.201
Konsolidierung	-292	0	0	-3	-295
<b>Konzern</b>	<b>21.446</b>	<b>108.256</b>	<b>-14.201</b>	<b>503</b>	<b>116.003</b>

<sup>1</sup> Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## 25 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahestehenden Personen und/oder Unternehmen bekannt, für die die Gesellschaft keine marktübliche und angemessene Gegenleistung erhält. Alle Geschäftsbeziehungen entsprechen marktüblichen Konditionen und unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Liefer- und Leistungsbeziehungen mit anderen Personen oder Unternehmen.

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2015 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

## 26 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG GEMÄSS § 37Y WPHG I. V. M. § 37W ABS. 2 NR. 3 WPHG

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Karim Bohn**  
CFO



**Klaus Schmitt**  
COO

# Finanzkalender und Kontakte

## FINANZKALENDER 2017

14. März 2017	Bericht zum Geschäftsjahr 2016 mit Pressekonferenz, Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. Mai 2017	Zwischenbericht über das erste Quartal 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
22. Juni 2017	Hauptversammlung
4. August 2017	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
7. November 2017	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

## **PATRIZIA Immobilien AG**

### **PATRIZIA Bürohaus**

Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
T +49 821 50910-000  
F +49 821 50910-999  
immobilien@patrizia.ag  
www.patrizia.ag

### **Investor Relations**

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

### **Presse**

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

Dieser Zwischenbericht wurde am 8. November 2016 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

[www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte](http://www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte)  
[www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/quarterly-reports](http://www.patrizia.ag/en/investor-relations/financial-reports/quarterly-reports)

**PATRIZIA Immobilien AG**

**PATRIZIA Bürohaus**

Fuggenstraße 26

86150 Augsburg

Deutschland

T +49 821 50910-000

F +49 821 50910-999

[immobilien@patrizia.ag](mailto:immobilien@patrizia.ag)

[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)