

# H1

## Halbjahresbericht

JANUAR BIS JUNI 2017

# FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

## UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Veränderung
	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016	
Umsatz	105.903	110.712	-4,3%
Gesamtleistung	110.106	98.725	11,5%
EBITDA	37.012	17.138	116,0%
EBIT	34.243	13.845	147,3%
EBT	31.090	6.270	395,9%
Operatives Ergebnis <sup>2</sup>	35.110	24.186	45,2%
Periodenüberschuss	24.346	4.160	485,2%

1 bereinigt = ohne Harald

2 Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 7 verwiesen

## VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Langfristiges Vermögen	255.695	258.813	-1,2%
Kurzfristiges Vermögen	1.081.438	734.446	47,2%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	773.250	749.342	3,2%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	57,8%	75,4%	-17,6 PP
Langfristige Schulden	322.759	47.506	579,4%
Kurzfristige Schulden	239.433	194.720	23,0%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.337.133</b>	<b>993.259</b>	<b>34,6%</b>

## AKTIE

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30.06.2017	83.955.887 EUR
Anzahl Aktien zum 30.06.2017	83.955.887 Stück
Höchstkurs im 1. Halbjahr 2017 <sup>3</sup>	18,72 EUR
Tiefstkurs im 1. Halbjahr 2017 <sup>3</sup>	14,67 EUR
Schlusskurs vom 30.06.2017 <sup>3</sup>	16,53 EUR
Kursentwicklung im 1. Halbjahr 2017 <sup>3</sup>	+4,7%
Marktkapitalisierung zum 30.06.2017 <sup>3</sup>	1,4 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2017 <sup>4</sup>	ca. 189.000 Stück
Indizes	SDAX, GEX, DIMAX

3 Schlusskurse Xetra-Handel

4 Alle deutschen Börsenplätze

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 1. KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

---

- 04** Wirtschaftsbericht
  - 04** Geschäftsverlauf
    - 11** Wirtschaftliche Lage
- 25** Nachtragsbericht
- 26** Entwicklung der Risiken und Chancen
- 26** Prognosebericht

---

## 2. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

- 28** Bilanz
- 30** Gewinn- und Verlustrechnung
- 31** Gesamtergebnisrechnung
- 32** Kapitalflussrechnung
- 34** Eigenkapitalveränderungsrechnung

---

## 3. KONZERNZWISCHENANHANG

---

- 36** Allgemeine Angaben
- 36** Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 37** Konsolidierungskreis
- 38** Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 38** Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
- 39** Beteiligungen
- 40** Vorräte
- 41** Bankguthaben und Kassenbestand
- 41** Eigenkapital
- 41** Nicht-kontrollierende Gesellschafter
- 42** Finanzverbindlichkeiten
- 43** Langfristige Verbindlichkeiten
- 43** Umsatzerlöse
- 44** Sonstige betriebliche Erträge
- 45** Materialaufwand
- 46** Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 47** Erträge aus Beteiligungen
- 48** Finanzergebnis
- 49** Ergebnis je Aktie
- 49** Segmentberichterstattung
- 60** Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen
- 60** Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

---

## 4. FINANZKALENDER UND KONTAKTE

---

- 61** Finanzkalender und Kontakte

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017

## 1 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1.1 Geschäftsverlauf

PATRIZIA hat im 1. Halbjahr 2017 den eingeschlagenen Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt.

Bei den Ertragszahlen konnte PATRIZIA ein deutliches Wachstum verzeichnen. Das operative Ergebnis erhöhte sich um 45,2% auf 35,1 Mio. EUR gegenüber dem bereinigten Vorjahreswert von 24,1 Mio. EUR. Die Vorjahreszahlen wurden um die Effekte aus dem Verkauf des Harald-Portfolios bereinigt.

Auch das betreute Immobilienvermögen, die Assets under Management, stieg von 18,6 Mrd. EUR zum Jahresende 2016 um 0,6 Mrd. EUR auf 19,2 Mrd. EUR an. Zum 31. Juli 2017 erhöhten sich die Assets under Management weiter auf 19,8 Mrd. EUR. Darüber hinaus verfügt PATRIZIA zum 31. Juli 2017 über eine Pipeline von notariell vereinbarten Kaufverträgen über mehr als 0,7 Mrd. EUR und Verkaufsverträgen in Höhe von 0,2 Mrd. EUR, die überwiegend in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen werden sollen.

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 13,1 % auf 88,1 Mio. EUR, nach einem Wert von 77,8 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2016. Die Verwaltungsgebühren konnten mit 45,0 Mio. EUR in etwa das Niveau des Vorjahres halten, da der Gebührenrückgang infolge des Verkaufs der Property-Management-Sparte nahezu komplett vom Gebührenanstieg infolge des größeren Volumens an betreuten Immobilien kompensiert wurde. Die Transaktionsgebühren blieben mit 18,7 Mio. EUR erwartungsgemäß unter dem sehr starken Vorjahreswert und die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 24,4 Mio. EUR an.

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Verwaltungsgebühren	45,0	47,0	-4,2%
Transaktionsgebühren	18,7	29,1	-35,9%
Leistungsabhängige Gebühren	24,4	1,7	1.301,9%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>88,1</b>	<b>77,8</b>	<b>13,1%</b>

### Emission von Schuldscheindarlehen

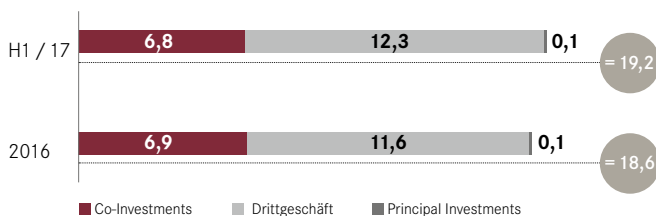
PATRIZIA hat am 22. Mai 2017 Schuldscheindarlehen in Höhe von 300 Mio. EUR ausgegeben. Die Emission wurde sehr gut am Markt angenommen und war mehrfach überzeichnet. Die Schuldscheine sind in drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren strukturiert und zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,50% p. a. Die zusätzliche Liquidität aus den Schuldscheindarlehen erweitert die finanzielle Flexibilität für weiteres organisches sowie anorganisches Wachstum. Die Höhe des Emissionsvolumens und die sehr attraktiven Konditionen bestätigen die hohe Ertragskraft und robuste Kapitalstruktur von PATRIZIA. Somit beträgt die für weiteres Wachstum verfügbare Liquidität inklusive der Mittel aus den Schuldscheindarlehen zum 30. Juni 2017 737,5 Mio. EUR.

### Prognose für das Jahr 2017 bestätigt

Für 2017 geht PATRIZIA unverändert von einem Nettowachstum der Assets under Management von 2,0 Mrd. EUR auf etwa 20,6 Mrd. EUR aus. Auf dieser Basis erwartet das Management ein laufendes operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. EUR und 75 Mio. EUR. Ein höheres operatives Ergebnis könnte aus einem höheren Transaktionsvolumen, höheren leistungsabhängigen Gebühreneinnahmen sowie der Investition der liquiden Mittel von über 700 Mio. EUR resultieren.

### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren im 1. Halbjahr 2017

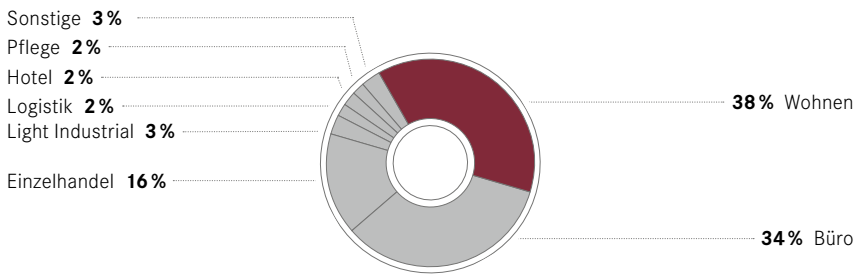
#### ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EUR)



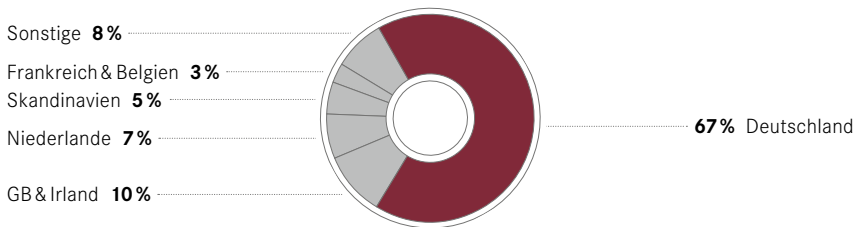
Zum 30. Juni 2017 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 19,2 Mrd. EUR. Das entspricht einem Wachstum von 0,6 Mrd. EUR gegenüber dem Jahresendwert 2016 von 18,6 Mrd. EUR. Von dem betreuten Immobilienvermögen entfielen 12,9 Mrd. EUR auf Deutschland und 6,3 Mrd. EUR auf das europäische Ausland.

**Assets under Management zum 30.06.2017**

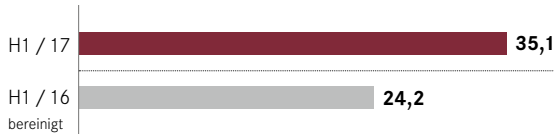
**ASSETS UNDER MANAGEMENT – VERTEILUNG NACH SEKTOREN**



**ASSETS UNDER MANAGEMENT – VERTEILUNG NACH REGIONEN**



### OPERATIVES ERGEBNIS (IN MIO. EUR)

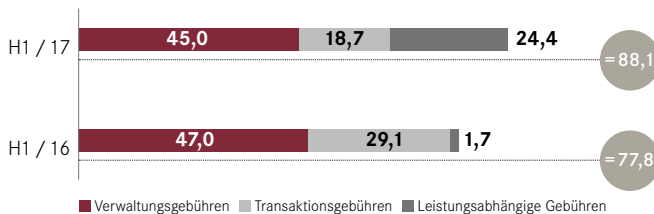


Im 1. Halbjahr 2017 hat sich das operative Ergebnis um 45,2% auf 35,1 Mio. EUR erhöht (1. Halbjahr 2016: 24,2 Mio. EUR). Der Wert für 2016 wurde dabei um den Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung des Harald-Portfolios bereinigt.

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

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

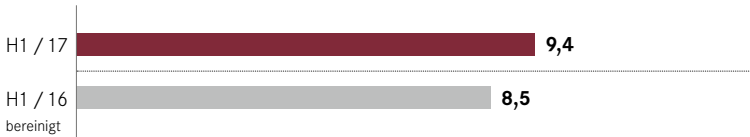
### GEBÜHRENEINNAHMEN (IN MIO. EUR)



Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 13,1% auf 88,1 Mio. EUR, nach einem Wert von 77,8 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2016. Die Verwaltungsgebühren erreichten mit 45,0 Mio. EUR in etwa das Niveau des Vorjahreszeitraums, da der Anstieg der betreuten Immobilien den Gebührenrückgang aufgrund des Verkaufs des Property-Managements nahezu komplett ausgeglichen hat. Die Transaktionsgebühren liegen mit 18,7 Mio. EUR erwartungsgemäß unter dem sehr starken Vorjahreswert, der von einem überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen geprägt war. Die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 24,4 Mio. EUR an.

Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Gebühreneinnahmen. Die Verwaltungsgebühren beziehen sich dabei auf das Asset-, Fund- und Portfolio-Management. Die Transaktionsgebühren generiert PATRIZIA für getätigte An- und Verkäufe; die leistungsabhängigen Gebühren erhält der Konzern, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.

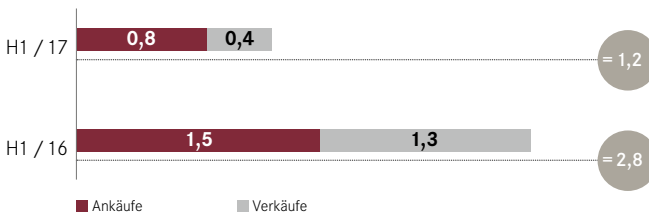
**INVESTMENT INCOME (IN MIO. EUR)**



Im 1. Halbjahr 2017 betrug der Ertrag auf das investierte Kapital („Investment Income“) 9,4 Mio. EUR und lag damit um 10,6% über dem Vorjahreswert von 8,5 Mio. EUR, der um den Erlös aus dem Verkauf des Harald-Portfolios bereinigt wurde.

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 Co-Investments sind im Ergebnis aus Beteiligungen enthalten.

**TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. EUR)**



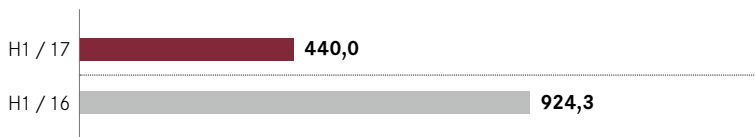
In den ersten sechs Monaten 2017 wurden Ankäufe von 0,8 Mrd. EUR und Verkäufe von 0,4 Mrd. EUR abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen des Vorjahreszeitraums in Summe von 2,8 Mrd. EUR war stark durch die Veräußerung des Harald-Portfolios beeinflusst.



---

**EINGEWORBENES EIGENKAPITAL (IN MIO. EUR)**

---



Im Berichtszeitraum wurden bei institutionellen und privaten Investoren 440,0 Mio. EUR Eigenkapital für Investitionen eingesammelt, im Vergleich zu 924,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

**GESCHÄFTSMODELL DER PATRIZIA**

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:

**1.1.1 Drittg Geschäft**

Im Zuge des Drittg Geschäfts werden über konzerneigene regulierte Plattformen Investmentvermögen für institutionelle Investoren sowie Privatkunden strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Gebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für die An- und Verkaufstransaktionen. Sollten individuell vereinbarte Renditeziele überschritten werden, kann PATRIZIA zudem eine leistungsabhängige Gebühr vereinnahmen. In Summe trägt das Drittg Geschäft zum 30. Juni 2017 12,3 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei.

**Individualmandate für Dritte**

Zum Drittg Geschäft von PATRIZIA zählen auch Individualmandate, die zum 30. Juni 2017 insgesamt ein Volumen von 1,0 Mrd. EUR umfassten. Der Ankauf des Commerzbank-Towers in Frankfurt, der bereits 2016 im Auftrag eines koreanischen Investors vertraglich vereinbart wurde, ist darin noch nicht enthalten, da die Transaktion erst zum 31. Juli 2017 endgültig abgeschlossen wurde. Bei den Individualmandaten ist PATRIZIA als Vermögens- und Anlageverwalter im Auftrag der Anleger tätig und generiert dafür Gebühren.

## PATRIZIA DRITTGESCHÄFT ZUM 30. JUNI 2017

in Mio. EUR	Assets under Management	Eigenkapital- zusagen	davon bereits investiertes Eigenkapital	davon noch offenes Eigenkapital	Anzahl der Vehikel
PATRIZIA WohnInvest KVG mbH	1.632	1.673	1.057	615 <sup>1</sup>	10
Poolfonds	1.158	1.213	773	440 <sup>1</sup>	6
Individualfonds	474	460	285	175 <sup>1</sup>	4
PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH	8.384	5.870	5.089	781	22
Poolfonds	4.735	3.123	2.780	342	10
Individualfonds	1.361	1.434	997	437	10
Labelfonds	2.288	1.314	1.312	1	2
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à.r.l. (REIM) <sup>2</sup>	915	561	475	86	3
Individualmandate	1.007	460	460	0	10
PATRIZIA GrundInvest KVG mbH	350	175	175	0	6
<b>Drittgeschäft</b>	<b>12.288</b>	<b>8.738</b>	<b>7.256</b>	<b>1.483</b>	<b>51</b>

<sup>1</sup> Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

<sup>2</sup> PATRIZIA Nordic Cities SCS SICAV-FIS

### 1.1.2 Co-Investments

Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Geld an Immobilieninvestitionen. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA, ähnlich wie beim Drittgeschäft, Gebühreneinnahmen sowie zusätzlich Beteiligungserträge. Den Aktionären bietet sich auf diese Weise die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines europaweit diversifizierten und attraktiven Immobilienportfolios zu partizipieren. Die Co-Investments steuern zum 30. Juni 2017 6,8 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei. PATRIZIA hat 0,2 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert.

In Bezug auf die Co-Investments haben sich im 1. Halbjahr 2017 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016, S. 56 wird daher verwiesen.

### 1.1.3 Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment-Manager für institutionelle Investoren und Privatkunden tätig und daher bestrebt, Interessenkonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments, d. h. Transaktionen auf eigene Rechnung, werden deshalb in der Regel entweder als Zwischenfinanzierung für geschlossene Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments beliefen sich zum 30. Juni 2017 auf 0,1 Mrd. EUR.

Im Vergleich zum Jahresende 2016 haben sich im Berichtszeitraum keine Änderungen auf Ebene der Principal Investments ergeben. Auf die Ausführungen im PATRIZIA Geschäftsbericht 2016, S. 57 wird daher verwiesen.

Bezüglich der Ergebnisauswirkung der Principal Investments wird auf die nachfolgende Beschreibung der wirtschaftlichen Lage verwiesen.

## 1.2 Wirtschaftliche Lage

### 1.2.1 Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Aus Gründen der Transparenz und Vergleichbarkeit wird die Ertragslage der PATRIZIA um den Effekt aus dem Verkauf des Harald-Portfolios „bereinigt“. Während es im 1. Halbjahr 2017 keinen derartigen Effekt gab, wird der Vergleichszeitraum des Jahres 2016 im Folgenden sowohl bereinigt als auch unbereinigt dargestellt. Die Erläuterungen zur Entwicklung der Ertragslage des Konzerns beziehen sich jedoch stets auf die bereinigten Zahlen.

#### Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um die unten genannten außerordentlichen und zahlungsunwirksamen Effekte. In der ersten Jahreshälfte 2017 erzielte PATRIZIA ein starkes operatives Ergebnis in Höhe von 35,1 Mio. EUR. Das entspricht einer Steigerung von 45,2% im Vergleich zum Vorjahreswert von 24,2 Mio. EUR, der um die Effekte aus dem Verkauf des Harald-Portfolios bereinigt wurde. Die genaue Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

HERLEITUNG OPERATIVES ERGEBNIS – 6 MONATE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
<b>EBITDA</b>	<b>37.012</b>	<b>17.138</b>	<b>116,0%</b>	<b>37.012</b>	<b>289.958</b>	<b>-87,2%</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge <sup>2</sup> , Software und Sachanlagen	-2.769	-3.293	-15,9%	-2.769	-3.293	-15,9%
<b>EBIT</b>	<b>34.243</b>	<b>13.845</b>	<b>147,3%</b>	<b>34.243</b>	<b>286.665</b>	<b>-88,1%</b>
Finanzerträge / -aufwendungen	-1.309	-3.280	-60,1%	-1.309	-5.030	-74,0%
Währungsergebnis	-1.844	-4.295	-57,1%	-1.844	-4.238	-56,5%
<b>EBT</b>	<b>31.090</b>	<b>6.270</b>	<b>395,9%</b>	<b>31.090</b>	<b>277.397</b>	<b>-88,8%</b>
Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>2</sup>	984	984	0,0%	984	984	0,0%
Harald – transaktions- bedingte Steuern und Minderheitsanteile	0	0	-	0	-64.014	-100,0%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	304	1.183	-74,3%	304	1.183	-74,3%
Reorganisationsaufwand	915	11.313	-91,9%	915	11.313	-91,9%
Aufwand / Ertrag aus unrealisierter Währungs- umrechnung	1.817	4.436	-59,0%	1.817	4.911	-63,0%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>35.110</b>	<b>24.186</b>	<b>45,2%</b>	<b>35.110</b>	<b>231.774</b>	<b>-84,9%</b>

1 bereinigt = ohne Harald

2 Fondsverwalterverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbelInvest KVG mbH übergegangen sind

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

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## Umsatzerlöse

Im 1. Halbjahr 2017 erreichte PATRIZIA einen Umsatz in Höhe von 105,9 Mio. EUR im Vergleich zu 110,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf geringere Verkaufserlöse von Principal Investments sowie niedrigere Mieterlöse zurückzuführen.

## UMSATZERLÖSE – 6 MONATE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Erlöse aus Management Services	83.360	73.138	14,0%	83.360	73.138	14,0%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	15.507	25.712	-39,7%	15.507	487.634	-96,8%
Mieterlöse	5.277	6.932	-23,9%	5.277	13.274	-60,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.269	2.534	-49,9%	1.269	2.792	-54,5%
Sonstiges	490	2.396	-79,5%	490	2.397	-79,6%
<b>Konzernumsatz</b>	<b>105.903</b>	<b>110.712</b>	<b>-4,3%</b>	<b>105.903</b>	<b>579.235</b>	<b>-81,7%</b>

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

Die Umsatzerlöse sind nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Positionen unterhalb des Konzernumsatzes berücksichtigt werden müssen.

Der Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts setzt sich kontinuierlich fort, was sich im Anstieg der **Erlöse aus Management Services** widerspiegelt. Diese sind im Berichtszeitraum um 14,0% gestiegen, von 73,1 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2016 auf 83,4 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2017.

Unter Berücksichtigung der Einnahmen aus dem Co-Investment GBW betragen die Gebühreneinnahmen 88,1 Mio. EUR, was einer Steigerung von 13,1% gegenüber dem Vorjahreswert von 77,8 Mio. EUR entspricht. Der Anstieg der betreuten Immobilien kompensierte den erwarteten Rückgang der Verwaltungsgebühren durch den Verkauf des Property-Managements nahezu komplett. Die Transaktionsgebühren reduzierten sich erwartungsgemäß, nachdem im 1. Halbjahr 2016 überdurchschnittlich viele Transaktionen abgeschlossen werden konnten. Die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 24,4 Mio. EUR an.

## GEBÜHRENEINNAHMEN – 6 MONATE

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Verwaltungsgebühren	45,0	47,0	-4,2%
<i>davon Erträge aus Beteiligungen</i>	4,7	4,7	-0,5%
Transaktionsgebühren	18,7	29,1	-35,9%
Leistungsabhängige Gebühren	24,4	1,7	1.301,9%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>88,1</b>	<b>77,8</b>	<b>13,1%</b>

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** reduzierten sich in den ersten neun Monaten auf 15,5 Mio. EUR, nach 25,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen und der bewussten Reduzierung von Principal Investments. Die Zahlen für das 1. Halbjahr 2016 beinhalten zudem die Erlöse aus dem Verkauf eines Principal Investments in Manchester.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 5,3 Mio. EUR, nach 6,9 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2016. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert aus dem verkaufsbedingten Abbau eigener Mietobjekte.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im 1. Halbjahr 2017 1,3 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 2,5 Mio. EUR). **Sonstiges** umfasst im Wesentlichen Transaktionsgebühren, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. In den ersten sechs Monaten 2017 reduzierte sich diese Position auf 0,5 Mio. EUR gegenüber 2,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

## Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA besser als der Umsatz. Im 1. Halbjahr 2017 legte diese Kennzahl deutlich zu und erhöhte sich um 11,5% von 98,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum auf 110,1 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

## HERLEITUNG GESAMTLEISTUNG – 6 MONATE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Umsatzerlöse	105.903	110.712	-4,3%	105.903	579.235	-81,7%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	227	901	-74,8%	227	901	-74,8%
Bestandsveränderungen	-7.367	-19.606	-62,4%	-7.367	-387.117	-98,1%
Sonstige betriebliche Erträge	11.343	3.027	274,7%	11.343	6.379	77,8%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	3.691	-100,0%	0	196.930	-100,0%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>110.106</b>	<b>98.725</b>	<b>11,5 %</b>	<b>110.106</b>	<b>396.328</b>	<b>-72,2 %</b>

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

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

In der ersten Jahreshälfte erzielte PATRIZIA 0,2 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

### Bestandsveränderungen

In den ersten sechs Monaten 2017 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -7,4 Mio. EUR verbucht (sechs Monate 2016: -19,6 Mio. EUR; -62,4%). Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 11,7 Mio. EUR (sechs Monate 2016: -21,4 Mio. EUR). Der Vorjahreswert enthält neben den Abgängen aus Einzelprivatisierung auch den Abgang eines unbebauten Grundstücks in Manchester. Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 4,3 Mio. EUR aus (sechs Monate 2016: 1,7 Mio. EUR), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an den eigenen Immobilien zuzurechnen sind.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im 1. Halbjahr 2017 auf 11,3 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 3,0 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen entfallene Verpflichtungen in Höhe von 8,9 Mio. EUR.

**Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen**

Diese Position umfasst Objekte, die für die spätere Platzierung in einem Publikumsfonds der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen sind, jedoch vorübergehend in der Bilanz gehalten werden.

EBITDA

**HERLEITUNG EBITDA – 6 MONATE**

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Gesamtleistung	110.106	98.725	11,5%	110.106	396.328	-72,2%
Materialaufwand	-7.478	-6.741	10,9%	-7.478	-10.828	-30,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-6.249	-10.353	-39,6%	-6.249	-10.353	-39,6%
Personalaufwand	-39.916	-42.622	-6,3%	-39.916	-56.249	-29,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.582	-20.650	38,4%	-28.582	-27.719	3,1%
Erträge aus Beteiligungen	9.376	6.839	37,1%	9.376	6.839	37,1%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	670	3.253	-79,4%	670	3.253	-79,4%
<b>EBITAR</b>	<b>37.927</b>	<b>28.451</b>	<b>33,3%</b>	<b>37.927</b>	<b>301.271</b>	<b>-87,4%</b>
Reorganisationsaufwand	-915	-11.313	-91,9%	-915	-11.313	-91,9%
<b>EBITDA</b>	<b>37.012</b>	<b>17.138</b>	<b>116,0%</b>	<b>37.012</b>	<b>289.958</b>	<b>-87,2%</b>

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

**Materialaufwand**

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für den eigenen Bestand, die in der Regel aktiviert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Materialaufwand um 10,9% von 6,7 Mio. EUR auf 7,5 Mio. EUR.



### 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 verringerte sich diese Position um 39,6%, von 10,4 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2016 auf 6,2 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2017. Die Managementeinnahmen der Labelfonds fielen um 21,6% auf 6,8 Mio. EUR in den ersten sechs Monaten 2017 nach 8,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die entsprechenden Kosten betragen 5,8 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 7,2 Mio. EUR; -19,5%).

### Personalaufwand

Zum 30. Juni 2017 beschäftigte PATRIZIA 694 fest angestellte Mitarbeiter (30. Juni 2016: 815 Mitarbeiter). Damit einher ging folgende Entwicklung der Personalaufwendungen:

#### PERSONALAUFWAND – 6 MONATE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Fixgehälter	23.408	25.562	-8,4%	23.408	25.567	-8,4%
Variable Gehälter	9.171	9.811	-6,5%	9.171	23.432	-60,9%
Sozialabgaben	4.550	5.245	-13,3%	4.550	5.246	-13,3%
Vertriebsprovisionen	1.128	1.823	-38,1%	1.128	1.823	-38,1%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>2</sup>	374	-977	-	374	-977	-
Sonstiges	1.285	1.158	11,0%	1.285	1.158	11,0%
<b>Gesamt</b>	<b>39.916</b>	<b>42.622</b>	<b>-6,3%</b>	<b>39.916</b>	<b>56.249</b>	<b>-29,0%</b>

1 bereinigt = ohne Harald

2 Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im 1. Halbjahr 2017 um 6,3% auf 39,9 Mio. EUR gefallen (sechs Monate 2016: 42,6 Mio. EUR). Die Fixgehälter sanken aufgrund der reduzierten Mitarbeiterzahl von 25,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum um 8,4% auf 23,4 Mio. EUR. Einhergehend damit reduzierten sich auch die variablen Gehälter von 9,8 Mio. EUR um 6,5% auf 9,2 Mio. EUR. Die Vertriebsprovisionen reduzierten sich aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung von 1,8 Mio. EUR auf 1,1 Mio. EUR. Aufgrund der positiven Aktienkursentwicklung verursachte die langfristige variable Vergütung im Berichtszeitraum einen Aufwand von 0,4 Mio. EUR, nach einem positiven Effekt von 1,0 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2016. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf 28,6 Mio. EUR, nach 20,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN – 6 MONATE**

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.6.2016	
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	10.515	4.437	137,0%	10.515	4.709	123,3%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	3.622	3.435	5,4%	3.622	3.726	-2,8%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	3.616	3.405	6,2%	3.616	4.056	-10,8%
Werbekosten	2.485	1.684	47,6%	2.485	1.736	43,1%
Kfz- und Reisekosten	2.396	2.553	-6,1%	2.396	2.553	-6,1%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.042	1.777	-41,4%	1.042	1.784	-41,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	997	1.435	-30,5%	997	1.435	-30,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	987	683	44,5%	987	683	44,5%
Kosten für Management Services	577	-184	-	577	2.801	-79,4%
Sonstige Steuern	499	101	394,1%	499	101	394,1%
Sonstige Aufwendungen	1.846	1.324	39,4%	1.846	4.135	-55,4%
<b>Gesamt</b>	<b>28.582</b>	<b>20.650</b>	<b>38,4 %</b>	<b>28.582</b>	<b>27.719</b>	<b>3,1 %</b>

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

Die Zeile Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 10,5 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 4,4 Mio. EUR) beinhaltet Transaktionskosten in Höhe von 6,0 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 0,8 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im 1. Halbjahr 2017 Beteiligungserträge in Höhe von 10,0 Mio. EUR, in etwa die gleiche Summe wie im Vorjahreszeitraum (sechs Monate 2016: 10,1 Mio. EUR). Positive Impulse ergaben sich in erster Linie aus dem Verkaufserlös des Co-Investments PATRIZIA Projekt 150 GmbH sowie aus höheren Erträgen aus Beteiligungen. Das Co-Investment GBW generierte mit 6,3 Mio. EUR in etwa den gleichen Ertrag wie im Vorjahreszeitraum. Das Co-Investment WohnModul I, das als Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen ausgewiesen wird, generierte mit 0,7 Mio. EUR einen geringeren Ertrag als im vergleichbaren Zeitraum 2016 (sechs Monate 2016: 3,3 Mio. EUR). Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab, die zusätzlich zu den Dienstleistungsgebühren generiert werden.

### BETEILIGUNGSERGEBNIS – 6 MONATE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
GBW	6.317	6.343	-0,4 %
PATRIZIA Projekt 150 GmbH	2.453	0	-
HARALD	430	418	2,9 %
UK	174	0	-
SENECA	0	78	-100,0 %
Sonstiges	2	0	-
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>9.376</b>	<b>6.839</b>	<b>37,1 %</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	670	3.253	-79,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>10.046</b>	<b>10.092</b>	<b>-0,5 %</b>

### Reorganisationsaufwand

Bedingt durch den Reorganisationsprozess im Jahr 2016 wurden im 1. Halbjahr 2017 nachlaufende Kosten in Höhe von 0,9 Mio. EUR verbucht.

### Periodenüberschuss

In den ersten sechs Monaten 2017 erzielte PATRIZIA einen Periodenüberschuss in Höhe von 24,3 Mio. EUR, was eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet (4,2 Mio. EUR).

### HERLEITUNG PERIODENÜBERSCHUSS – 6 MONATE

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
<b>EBITDA</b>	<b>37.012</b>	<b>17.138</b>	<b>116,0%</b>	<b>37.012</b>	<b>289.958</b>	<b>-87,2%</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-2.769	-3.293	-15,9%	-2.769	-3.293	-15,9%
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>34.243</b>	<b>13.845</b>	<b>147,3%</b>	<b>34.243</b>	<b>286.665</b>	<b>-88,1%</b>
Finanzerträge	531	796	-33,3%	531	1.155	-54,0%
Finanzaufwendungen	-1.840	-4.076	-54,9%	-1.840	-6.185	-70,3%
Währungsergebnis	-1.844	-4.295	-57,1%	-1.844	-4.238	-56,5%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.153</b>	<b>-7.575</b>	<b>-58,4%</b>	<b>-3.153</b>	<b>-9.268</b>	<b>-66,0%</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>31.090</b>	<b>6.270</b>	<b>395,9%</b>	<b>31.090</b>	<b>277.397</b>	<b>-88,8%</b>
Ertragsteuern	-6.744	-2.110	219,6%	-6.744	-46.839	-85,6%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>24.346</b>	<b>4.160</b>	<b>485,2%</b>	<b>24.346</b>	<b>230.558</b>	<b>-89,4%</b>

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

### Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen reduzierten sich im 1. Halbjahr 2017 auf 2,8 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 3,3 Mio. EUR; -15,9%).

### Finanzergebnis

Die Finanzerträge reduzierten sich in den ersten sechs Monaten 2017 auf 0,5 Mio. EUR, nach 0,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Darin enthalten sind vor allem Zinsen für verspätete Kaufpreiszahlungen und Gesellschafterdarlehen an Co-Investments. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR gegenüber (sechs Monate 2016: 4,1 Mio. EUR; -54,9%). Das Währungsergebnis belief sich ebenfalls auf 1,8 Mio. EUR (sechs Monate 2016: 4,3 Mio. EUR).

### Ertragsteuern

Der Steueraufwand in den ersten sechs Monaten 2017 lag mit 6,7 Mio. EUR entsprechend dem höheren EBT ebenfalls deutlich über dem Vorjahreswert.

### 1.2.2 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

#### PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzsumme	1.337.133	993.259	34,6%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	773.250	749.342	3,2%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>57,8%</b>	<b>75,4%</b>	<b>-17,6 PP</b>
+ Bankdarlehen	107.000	53.200	101,1%
+ Schuldscheindarlehen	322.000	27.000	1.092,6%
- Bankguthaben und Kassenbestand	689.554	440.219	56,6%
- Termingelder	85.000	0	-
- Wertpapiere	11.000	0	-
= Nettoliquidität (-) / Nettoverschuldung (+)	-356.554	-360.019	-1,0%
<b>Netto-Eigenkapitalquote <sup>1</sup></b>	<b>85,1%</b>	<b>82,1%</b>	<b>3,0 PP</b>

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

PP = Prozentpunkte

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich vorwiegend aufgrund der Begebung der Schuldscheindarlehen im Berichtszeitraum auf 1,3 Mrd. EUR, nach 1,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2016.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um 24,6% angestiegen, von 195,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 243,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2017:

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Vorräte	233.035	182.931	27,4%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.062	12.226	-17,7%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>243.097</b>	<b>195.157</b>	<b>24,6%</b>

Davon entfallen 10,1 Mio. EUR auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die zum längerfristigen Verkauf vorgesehen sind und bis dahin Mieteinnahmen erzielen. 233,0 Mio. EUR sind den **Vorräten** zuzurechnen. In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als späteres Fondsprodukt für Privatanleger vorübergehend gehalten werden. Der Anstieg der Vorräte um 27,4% gegenüber dem Jahresende 2016 ergibt sich aus der temporären Konsolidierung eines Objekts für die spätere Platzierung in einem geschlossenen Privatanlegerfonds.

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. JUNI 2017

in Mio. EUR	Assets under Management	PATRIZIA Investmentkapital	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	12.288,4		
<b>Co-Investments</b>	6.716,8	179,0	
<b>Wohnen</b>	5.212,4	140,4	
GBW GmbH	3.519,7	53,7	5,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.692,7	86,7	10,1
Sonstige	0,0	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	457,6	17,8	
PATROffice	186,8	5,4	6,3
Seneca	201,8	4,9	5,1
sono west	69,0	7,5	30,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	1.046,8	20,7	
Aviomore Topco	498,4	12,7	10,0
Citruz Holdings LP	90,7	3,2	10,0
Plymouth Sound Holdings LP	59,7	1,8	10,0
Winnersh Holdings LP	398,0	2,9	5,0
<b>Principal Investments</b>	147,9	141,9	
Harald	0,0	22,4	5,3
Sonstige	147,9	119,5	100,0
<b>Operative Gesellschaften</b>	0,0	36,0	100,0
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>19.153,1</b>	<b>356,8</b>	
Verfügbare Liquidität	-	737,5	-
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>19.153,1</b>	<b>1.094,3</b>	
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	322,0	-

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 30. Juni 2017 auf 429,0 Mio. EUR. Dieser Anstieg geht in erster Linie auf die im Mai 2017 neu begebenen Schuldscheindarlehen zurück. Darüber hinaus wurden die kurzfristigen Bankdarlehen auf 107,0 Mio. EUR aufgestockt (31. Dezember 2016: 53,2 Mio. EUR), die den Gesellschaften der PATRIZIA GrundInvest KVG zuzuordnen sind. Sie finanzieren Objekte, die in den nächsten 12-18 Monaten als Publikumsfonds platziert werden sollen.

### Schuldscheindarlehen

Ein im Jahr 2013 begebenes und am 30. Juni 2018 endfälliges Schuldscheindarlehen valutiert mit 22,0 Mio. EUR und wurde als kurzfristige Verbindlichkeit klassifiziert. Zudem hat PATRIZIA am 22. Mai 2017 Schuldscheindarlehen über 300 Mio. EUR emittiert. Die Emission wurde im Markt sehr gut aufgenommen und war mehrfach überzeichnet. Die Schuldscheine sind in drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren strukturiert und zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst - im Durchschnitt mit 1,50% p. a.

Gegenüber dem Jahresende 2016 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	22.000	1.263,6%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	22.000	5.000	340,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	107.000	53.200	101,1%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>429.000</b>	<b>80.200</b>	<b>434,9%</b>

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten wird auf Punkt 11 des Konzernanhangs verwiesen.



**Liquidität**

Zum 30. Juni 2017 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 737,5 Mio. EUR.

in TEUR	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	689.554	440.219
Termingelder	85.000	0
Wertpapiere	11.000	0
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>785.554</b>	<b>440.219</b>
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald	-35.280	-36.021
- Regulatorische Reserve KVGs	-6.900	-6.900
- Liquidität in PGK-Objektgesellschaften	-5.887	-3.026
- Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	-84
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>737.487</b>	<b>394.188</b>

Die kurzfristige Liquidität beträgt insgesamt 785,6 Mio. EUR. Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. 96,0 Mio. EUR sind in Wertpapiere und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Durch den Verkauf des Harald-Portfolios sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten in Höhe von 35,3 Mio. EUR entstanden, die zum Stichtag noch nicht fällig waren. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 12,8 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Privatanlegerfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar verfügbar sind für die PATRIZIA demzufolge liquide Mittel in Höhe von 737,5 Mio. EUR.

## 2 NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag haben sich keine relevanten Ereignisse zugetragen.

### 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 2016 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.

Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2016 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf den Risikobericht auf den Seiten 82ff. im Geschäftsbericht 2016 der PATRIZIA Immobilien AG verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

### 4 PROGNOSEBERICHT

#### 4.1 Jahresprognose 2017 bestätigt

Die PATRIZIA bestätigt die Ziele für das laufende Jahr. Für 2017 geht PATRIZIA unverändert von einem Nettowachstum der Assets under Management von 2,0 Mrd. EUR auf etwa 20,6 Mrd. EUR aus. Auf dieser Basis erwartet das Management ein laufendes operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. EUR und 75 Mio. EUR.

Ein höheres operatives Ergebnis könnte aus einem höheren Transaktionsvolumen, einer höheren leistungsabhängigen Vergütung sowie der Investition der liquiden Mittel von über 700 Mio. EUR resultieren.

Augsburg, den 8. August 2017

WOLFGANG EGGER  
CEO

KARIM BOHN  
CFO

ANNE KAVANAGH  
CIO

KLAUS SCHMITT  
COO

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



# ZWISCHENINHALTS- VERZEICHNIS

---

## 2. KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

---

- 28** Bilanz
- 30** Gewinn- und Verlustrechnung
- 31** Gesamtergebnisrechnung
- 32** Kapitalflussrechnung
- 34** Eigenkapitalveränderungsrechnung

# BILANZ

zum 30. Juni 2017

## AKTIVA

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	610	610
Fondsverwalterverträge	34.420	35.416
Software	10.940	10.772
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10.062	12.226
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.357	4.460
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	86.803	85.923
Beteiligungen	101.182	102.033
Ausleihungen	7.028	7.015
Langfristige Steueransprüche	35	35
Latente Steuern	258	323
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>255.695</b>	<b>258.813</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	233.035	182.931
Wertpapiere	11.010	44
Kurzfristige Steueransprüche	7.451	11.941
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	140.388	99.311
Bankguthaben und Kassenbestand	689.554	440.219
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.081.438</b>	<b>734.446</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.337.133</b>	<b>993.259</b>

**PASSIVA**

in TEUR	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	83.956	83.956
Kapitalrücklage	184.005	184.005
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.691	1.691
Währungsumrechnungsdifferenz	-11.241	-10.803
Konzernbilanzgewinn	516.025	491.679
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>774.941</b>	<b>751.033</b>
<b>B. Schulden</b>		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	17.088	17.992
Pensionsverpflichtungen	693	648
Schuldscheindarlehen	300.000	22.000
Langfristige Verbindlichkeiten	4.978	6.866
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>322.759</b>	<b>47.506</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	107.000	53.200
Schuldscheindarlehen	22.000	5.000
Kurzfristige Finanzderivate	0	0
Sonstige Rückstellungen	16.041	27.627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	66.965	75.343
Steuerschulden	27.427	33.550
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>239.433</b>	<b>194.720</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.337.133</b>	<b>993.259</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Umsatzerlöse	105.903	579.235
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	227	901
Bestandsveränderungen	-7.367	-387.117
Sonstige betriebliche Erträge	11.343	6.379
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	196.930
<b>Gesamtleistung</b>	<b>110.106</b>	<b>396.328</b>
Materialaufwand	-7.478	-10.828
Aufwand für bezogene Leistungen	-6.249	-10.353
Personalaufwand	-39.916	-56.249
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.582	-27.719
Erträge aus Beteiligungen	9.376	6.839
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	670	3.253
<b>EBITDAR</b>	<b>37.927</b>	<b>301.271</b>
Reorganisationsaufwand	-915	-11.313
<b>EBITDA</b>	<b>37.012</b>	<b>289.958</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	-2.769	-3.293
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern (EBIT)</b>	<b>34.243</b>	<b>286.665</b>
Finanzerträge	531	1.155
Finanzaufwendungen	-1.840	-6.185
Währungsergebnis	-1.844	-4.238
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>31.090</b>	<b>277.397</b>
Ertragsteuern	-6.744	-46.839
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>24.346</b>	<b>230.558</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,29	2,52
<b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	24.346	211.273
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	19.285
	<b>24.346</b>	<b>230.558</b>

# GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017

	<u>1. Halbjahr 2017</u>	<u>1. Halbjahr 2016</u>
in TEUR	<u>01.01.–30.06.2017</u>	<u>01.01.–30.06.2016</u>
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>24.346</b>	<b>230.558</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-438	-7.178
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>23.908</b>	<b>223.380</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	23.908	204.095
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	19.285
	<b>23.908</b>	<b>223.380</b>

# KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Periodenüberschuss	24.346	230.558
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	6.744	46.839
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	1.840	6.185
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-531	-1.155
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus der Desinvestition von Beteiligungen	-2.453	0
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen	2.769	3.293
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-227	-901
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	65	0
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-196.930
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-5.076	8.760
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-44.573	373.145
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-23.137	-18.075
Gezahlte Zinsen	-1.838	-6.098
Erhaltene Zinsen	242	899
Ertragsteuerzahlungen	-6.559	-10.430
<b>Mittelab- /-zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-48.388</b>	<b>436.090</b>
Investitionen in Software und Sachanlagen	-2.035	-974
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.483	6.443
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-94	-61
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-95.966	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	10
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-270	-1.030



in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	735	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	2.455	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	-5.163	0
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	0	5.147
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	4.955	6.565
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-201	-181
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	333.695
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-2.684	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-42.366
<b>Mittelzu- /-abfluss aus der Investitions- / Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-95.785</b>	<b>307.248</b>
Darlehensaufnahmen	404.500	96.675
Darlehensstilgungen	-10.985	-645.761
<b>Mittelzu- /-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>393.515</b>	<b>-549.086</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>249.342</b>	<b>194.252</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	440.219	179.141
Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds	-7	-1.942
Finanzmittelfonds 30.06.	689.554	371.451

# EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
<b>Stand 30.06.2016</b>	<b>76.324</b>	<b>191.637</b>	<b>505</b>
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>83.956</b>	<b>184.005</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
<b>Stand 30.06.2017</b>	<b>83.956</b>	<b>184.005</b>	<b>505</b>

	Währungsumrech- nungsdifferenz	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunter- nehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe
	<b>-869</b>	<b>254.004</b>	<b>518.099</b>	<b>18.190</b>	<b>539.791</b>
	-7.178	0	-7.178	0	-7.178
	0	211.273	211.273	19.285	230.558
	<b>-8.047</b>	<b>465.277</b>	<b>722.194</b>	<b>37.475</b>	<b>763.171</b>
	<b>-10.803</b>	<b>491.679</b>	<b>749.342</b>	<b>1.691</b>	<b>751.033</b>
	-438	0	-438	0	-438
	0	24.346	24.346	0	24.346
	<b>-11.241</b>	<b>516.025</b>	<b>773.250</b>	<b>1.691</b>	<b>774.941</b>

# KONZERNZWISCHENANHANG

zum 30. Juni 2017 (1. Halbjahr 2017)

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG (nachfolgend auch PATRIZIA oder 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 sowie nicht-regulierte Investmentstrukturen. Als eines der führenden Immobilieninvestmenthäuser in Europa agiert das Unternehmen europaweit gleichermaßen für große institutionelle Investoren wie auch für Privatanleger. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 19,2 Mrd. EUR, größtenteils für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds, Sparkassen und Genossenschaftsbanken.

## 2 GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über das 1. Halbjahr 2017 (1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017) 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. Juni 2017 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 sechs Monaten 2017 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2017 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 2016 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2016 im Geschäftsbericht 2016 entnommen werden.

Der im vorliegenden Konzernzwischenabschluss verwendete Begriff „Harald“ bezieht sich auf ein in 2015 zugegangenes Principal Investment, dessen Immobilienbestände im Berichtsjahr 2016 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 93 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus werden zwei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Hierbei handelt es sich um eine Beteiligung an einer SICAV (Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht) und um eine Beteiligung an einem Joint Venture.

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 drei 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.

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

<b>Stand zum 01.01.2017</b>	<b>93</b>
Übernahmen	-
Gründungen	1
Verschmelzungen	-
Entkonsolidierungen	-1
<b>Stand zum 30.06.2017</b>	<b>93</b>

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninternen Umstrukturierungen erläutert. Aufgrund von Wesentlichkeitsaspekten entfällt dieser Passus für den Berichtszeitraum.

#### 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 2016 des Geschäftsberichts 2016 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 I 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 Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 670 TEUR (30. Juni 2016: 3.253 TEUR).

In der Berichtsperiode hat eine Ausschüttung aus dem WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 4.955 TEUR stattgefunden, die gegen Ausgabe neuer Anteile in voller Höhe reinvestiert worden ist. Diese Ausschüttung wurde erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

Im 2. Quartal 2017 erwarb die Tochtergesellschaft PATRIZIA GQ Limited von der PATRIZIA Immobilien AG eine 50%ige Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP (Joint Venture Gateshead), die ebenfalls unter der Position Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen wird.

## 6 BETEILIGUNGEN

Die Position Beteiligungen beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25 % (31. Dezember 2016: 6,25 %)
- sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 28,3 % (31. Dezember 2016: 28,3 %)
- Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30 % (31. Dezember 2016: 30 %)
- Plymouth Sound Holdings LP 10 % (31. Dezember 2016: 10 %)
- Winnersh Holdings LP 5 % (31. Dezember 2016: 5 %)
- Seneca Holdco S.à r.l. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- GBW GmbH 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Avimore Topco 10 % (31. Dezember 2016: 10 %)
- Citruz Holdings LP 10 % (31. Dezember 2016: 10 %)
- Scan Deutsche Real Estate Holding GmbH 6 % (31. Dezember 2016: 6 %)
- Draaipunt Holding B.V. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Promontoria Holding V B.V. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)
- Promontoria Holding X B.V. 5,1 % (31. Dezember 2016: 5,1 %)

Im Berichtszeitraum veräußerte PATRIZIA die Beteiligung an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH von 10%. Hierzu verweisen wir zudem auf den Punkt 17. Erträge aus Beteiligungen.

## 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 reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus von drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren 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.

Der Anstieg der Vorräte in Höhe von 50.104 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen von Immobilien für die PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG in Höhe von 100.121 TEUR und aus gegenläufigen Abgängen im Zuge der Entkonsolidierung der PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG in Höhe von 42.443 TEUR sowie Abverkäufen im Privatisierungsbestand.

## 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.

Mit der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens zum 22. Mai 2017 in Höhe von 300.000 TEUR stehen der PATRIZIA nun weitere Liquidität für die internationale Expansion und Weiterentwicklung des Unternehmens zur Verfügung.

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Ein Betrag in Höhe von 11.000 TEUR wurde in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Weitere 85.000 TEUR wurden in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 90 Tagen angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz innerhalb der kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.



in TEUR	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	689.554	440.219
Termingelder	85.000	-
Wertpapiere	11.000	-
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>785.554</b>	<b>440.219</b>
– Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten Harald	–35.280	–36.021
– Regulatorische Reserve KVGs	–6.900	–6.900
– Liquidität in PGK-Objektgesellschaften	–5.887	–3.026
– Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	–84
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>737.487</b>	<b>394.188</b>

## 9 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 83.955.887 EUR (31. Dezember 2016: 83.955.887 EUR) und ist in 83.955.887 (31. Dezember 2016: 83.955.887) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

## 10 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Zum 30. Juni 2017 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 1.691 TEUR (31. Dezember 2016: 1.691 TEUR).

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

## 11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

in TEUR 30.06.2017	2018	2022	2024	2026	2027	Gesamt
Bankdarlehen	53.925	0	0	0	0	53.925
Hypothekendarlehen	0	0	0	53.075	0	53.075
Schuldscheindarlehen	22.000	91.500	124.000	0	84.500	322.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>75.925</b>	<b>91.500</b>	<b>124.000</b>	<b>53.075</b>	<b>84.500</b>	<b>429.000</b>

in TEUR 31.12.2016	2017	2018	2019–2025	2026	Gesamt
Bankdarlehen	0	32.450		0	32.450
Hypothekendarlehen	0	0		20.750	20.750
Schuldscheindarlehen	5.000	22.000		0	27.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.000</b>	<b>54.450</b>	<b>0</b>	<b>20.750</b>	<b>80.200</b>

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungs-mittelströmen ausgesetzt. Die Darlehen valutieren ausschließlich in Euro. Die ausgewiesenen Bankdarlehen und Hypothekendarlehen in Höhe von 107.000 TEUR stehen im Zusammenhang mit den temporär gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der geplanten Ausplatzierung der Anteile an den Investmentvermögen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den Konzern verlassen werden. In diesen Darlehen ist auch eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung der PATRIZIA Immobilien AG gegenüber der in 2016 veräußerten Gesellschaft PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG enthalten. Die Fälligkeiten werden entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge dargestellt.

Zum Bilanzstichtag werden im Konzernabschluss zwei Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Das Schuldscheindarlehen in Höhe von 22.000 TEUR (Fälligkeit: 30. Juni 2018) wird unter den kurzfristigen Schulden ausgewiesen.

Das im 2. Quartal 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300.000 TEUR verteilt sich auf drei Tranchen mit den Laufzeiten von fünf, sieben und zehn Jahren. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert.

## 12 LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 4.978 TEUR (31. Dezember 2016: 6.866 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.2 im Geschäftsbericht 2016 näher beschrieben wird.

## 13 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Erlöse aus Management Services	83.360	73.138	14,0%	83.360	73.138	14,0%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	15.507	25.712	-39,7%	15.507	487.634	-96,8%
Mieterlöse	5.277	6.932	-23,9%	5.277	13.274	-60,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.269	2.534	-49,9%	1.269	2.792	-54,5%
Sonstiges	490	2.396	-79,5%	490	2.397	-79,6%
<b>Konzernumsatz</b>	<b>105.903</b>	<b>110.712</b>	<b>-4,3 %</b>	<b>105.903</b>	<b>579.235</b>	<b>-81,7 %</b>

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

In den Erlösen aus Management Services sind transaktionsbezogene Provisionserlöse, Erlöse aus Asset- und Fund-Management inklusive leistungsabhängiger Gebühren sowie Verwalterhonorare enthalten.

## 14 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	8.934	1.948	358,6%	8.934	1.948	358,6%
Erträge aus Sachbezügen	399	475	-16,0%	399	475	-16,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten sowie Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	60	192	-68,8%	60	192	-68,8%
Versicherungs- entschädigungen	3	26	-88,5%	3	26	-88,5%
Erträge aus der Herabset- zung der pauschalisierten Einzelwertberichtigung	0	81	-100,0%	0	81	-100,0%
Übrige	1.947	305	538,4%	1.947	3.657	-46,8%
<b>Gesamt</b>	<b>11.343</b>	<b>3.027</b>	<b>274,7%</b>	<b>11.343</b>	<b>6.379</b>	<b>77,8%</b>

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

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen, aus der Auflösung von Prozesskosten/-risiken nach gerichtlichem Vergleich und der Reduzierung einer Freistellungsverpflichtung.

## 15 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Renovierungs- und Baukosten	4.932	3.116	58,3%	4.932	3.603	36,9%
Nebenkosten	2.311	3.088	-25,2%	2.311	6.688	-65,4%
Instandhaltungskosten	235	537	-56,2%	235	537	-56,2%
<b>Gesamt</b>	<b>7.478</b>	<b>6.741</b>	<b>10,9%</b>	<b>7.478</b>	<b>10.828</b>	<b>-30,9%</b>

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

## 16 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2017		Ver- änderung	1. Halbjahr 2016		Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	10.515	4.437	137,0%	10.515	4.709	123,3%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	3.622	3.435	5,4%	3.622	3.726	-2,8%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	3.616	3.405	6,2%	3.616	4.056	-10,8%
Werbekosten	2.485	1.684	47,6%	2.485	1.736	43,1%
Kfz- und Reisekosten	2.396	2.553	-6,1%	2.396	2.553	-6,1%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.042	1.777	-41,4%	1.042	1.784	-41,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	997	1.435	-30,5%	997	1.435	-30,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	987	683	44,5%	987	683	44,5%
Kosten für Management Services	577	-184	-413,6%	577	2.801	-79,4%
Sonstige Steuern	499	101	394,1%	499	101	394,1%
Sonstige Aufwendungen	1.846	1.324	39,4%	1.846	4.135	-55,4%
<b>Gesamt</b>	<b>28.582</b>	<b>20.650</b>	<b>38,4 %</b>	<b>28.582</b>	<b>27.719</b>	<b>3,1 %</b>

1 bereinigt = ohne Harald

Die Zeile Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 10.515 TEUR (30. Juni 2016: 4.437 TEUR) beinhaltet Transaktionskosten in Höhe von 6.032 TEUR (30. Juni 2016: 815 TEUR). In den Transaktionskosten enthalten sind Kosten für nicht zustande gekommene Geschäfte in Höhe von 5.134 TEUR (30. Juni 2016: 0,00 EUR).

## 17 ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 9.376 TEUR (30. Juni 2016: 6.839 TEUR) stammen aus den Co-Investments GBW, UK und Harald (30. Juni 2016: GBW, Harald und Seneca) sowie aus der veräußerten Beteiligung an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH.

Darüber hinaus hat PATRIZIA aus dem Verkauf der Beteiligung an der PATRIZIA Projekt 150 GmbH eine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital in Höhe von 2.453 TEUR erzielt.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	4.706	4.732	-0,5%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	4.670	2.107	121,6%
<b>Gesamt</b>	<b>9.376</b>	<b>6.839</b>	<b>37,1%</b>

## 18 FINANZERGEBNIS

in TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016 <sup>1</sup>	Ver- änderung	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Ver- änderung
	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016		01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	
Zinsen auf Bankeinlagen	110	-70	-257,1%	110	-44	-350,0%
Übrige Zinsen	421	866	-51,4%	421	1.199	-64,9%
<b>Finanzerträge</b>	<b>531</b>	<b>796</b>	<b>-33,3%</b>	<b>531</b>	<b>1.155</b>	<b>-54,0%</b>
Zinsen auf Kontokorrent- kredite und Darlehen	-582	-1.611	-63,9%	-582	-5.566	-89,5%
Übrige Finanzaufwendungen	-1.258	-2.465	-49,0%	-1.258	-619	103,2%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-1.840</b>	<b>-4.076</b>	<b>-54,9%</b>	<b>-1.840</b>	<b>-6.185</b>	<b>-70,3%</b>
<b>Währungsergebnis</b>	<b>-1.844</b>	<b>-4.295</b>	<b>-57,1%</b>	<b>-1.844</b>	<b>-4.238</b>	<b>-56,5%</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.153</b>	<b>-7.575</b>	<b>-58,4%</b>	<b>-3.153</b>	<b>-9.268</b>	<b>-66,0%</b>

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

In den ersten sechs Monaten 2017 betrug das Währungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung -1.844 TEUR (30. Juni 2016: -4.238 TEUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -28 TEUR (30. Juni 2016: realisierter Währungskursgewinn in Höhe von 672 TEUR).



## 19 ERGEBNIS JE AKTIE

	1. Halbjahr 2017 <sup>1</sup>	1. Halbjahr 2016 <sup>2</sup>	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
in TEUR	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	25.063	11.666	24.346	211.273
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>0,30</b>	<b>0,14</b>	<b>0,29</b>	<b>2,52</b>

1 bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand nach Steuern

2 bereinigt = ohne 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 2016 derjenigen des Jahres 2017 entspricht.

## 20 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. In den Vorjahren wurden die erbrachten Leistungen der Corporate intern an die Segmente Management Services und Investments über eine sogenannte shared service fee monatlich verrechnet, da die Inanspruchnahme der Konzernverwaltung eine interne Steuerungsgröße darstellte. Seit dem Geschäftsjahr 2017 wird diese „shared service fee“ nicht mehr zu Steuerungszwecken verwendet. Die erbrachten Leistungen werden nur noch

in Übereinstimmung mit den steuerrechtlichen Vorschriften intern verrechnet. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Segmentberichterstattungen 2016 und 2017 herzustellen, wurden die Zahlen für 2016 um die „shared service fees“ aufwands- und ertragsseitig bereinigt. Darüber hinaus werden seit dem Geschäftsjahr 2017 konzerninterne Zinsaufwendungen und -erträge zwischen der Harald-Struktur (Investments) und der PATRIZIA Immobilien AG (Corporate), die aufgrund von internen Finanzierungsstrukturen aus dem Verkauf des Harald-Portfolios entstanden sind, nicht mehr im Rahmen der internen Steuerung berücksichtigt. Daher werden diese Aufwendungen und Erträge nicht mehr in den jeweiligen Segmenten ausgewiesen. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Jahren 2016 und 2017 herzustellen, wurden auch die Vorjahreszahlen entsprechend bereinigt.

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

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments und die Beteiligungen.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Sales), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset-Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfoliomanagement) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten 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 Assetmanagement des Co-Investments GBW gewährt werden.

Das Dienstleistungsangebot des Segments Management Services wird mit wachsenden Assets und 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 als Saldogröße zusammen 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 und Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity bewerteten Beteiligungen) sowie dem Finanz- und Währungsergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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.

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2016 (01.01.–30.06.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	476.472	0	0	0	476.472
Mieterlöse	10.813	0	0	-40	10.773
Erlöse aus Management Services	0	79.440	0	-18.310	61.130
Sonstiges	1.480	251	0	-18	1.713
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>488.765</b>	<b>79.691</b>	<b>0</b>	<b>-18.368</b>	<b>550.088</b>
<b>Ausland <sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	11.162	0	0	0	11.162
Mieterlöse	2.500	0	0	0	2.500
Erlöse aus Management Services	0	19.243	0	-1.078	18.165
Sonstiges	3.452	55	0	0	3.507
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>17.114</b>	<b>19.298</b>	<b>0</b>	<b>-1.078</b>	<b>35.334</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.191</b>	<b>0</b>	<b>2.191</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>0</b>	<b>-6.485</b>	<b>0</b>	<b>-1.893</b>	<b>-8.378</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	487.634	0	0	0	487.634
Mieterlöse	13.313	0	0	-40	13.273
Erlöse aus Management Services	0	92.226	2.073	-21.161	73.138
Sonstiges	4.932	278	118	-138	5.190
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>505.879</b>	<b>92.504</b>	<b>2.191</b>	<b>-21.339</b>	<b>579.235</b>
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	306.702	84.750	0	-18.368	373.084
Ausland <sup>1</sup>	10.057	19.704	0	-1.090	28.671
Corporate	0	0	3.055	0	3.055
Konsolidierung	0	-6.485	0	-1.997	-8.482
<b>Konzern</b>	<b>316.759</b>	<b>97.969</b>	<b>3.055</b>	<b>-21.455</b>	<b>396.328</b>

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2016 (01.01.–30.06.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-9.500	-13.006	0	253	-22.253
Ausland <sup>1</sup>	-1.573	-5.443	0	0	-7.016
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	6.427	0	1.661	8.088
<b>Konzern</b>	<b>-11.073</b>	<b>-12.022</b>	<b>0</b>	<b>1.914</b>	<b>-21.181</b>
<b>Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>					
Deutschland	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland	0	-35.357	0	0	-35.357
Ausland <sup>1</sup>	0	-9.405	0	0	-9.405
Corporate	0	0	-11.487	0	-11.487
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>-44.762</b>	<b>-11.487</b>	<b>0</b>	<b>-56.249</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Deutschland	-27.672	-7.541	0	18.272	-16.941
Ausland <sup>1</sup>	-1.543	-3.186	0	1.090	-3.639
Corporate	0	0	-7.264	-196	-7.460
Konsolidierung	0	59	0	262	321
<b>Konzern</b>	<b>-29.215</b>	<b>-10.668</b>	<b>-7.264</b>	<b>19.428</b>	<b>-27.719</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>					
Deutschland	1.537	4.733	0	0	6.270
Ausland <sup>1</sup>	3.822	0	0	0	3.822
Corporate	0	0	0	0	0
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>5.359</b>	<b>4.733</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.092</b>

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2016 (01.01.–30.06.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Reorganisationsaufwand</b>					
Deutschland	0	-10.072	0	0	-10.072
Ausland <sup>1</sup>	0	0	0	0	0
Corporate	0	0	-1.241	0	-1.241
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>0</b>	<b>-10.072</b>	<b>-1.241</b>	<b>0</b>	<b>-11.313</b>
<b>Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland	-4	-1.002	0	0	-1.006
Ausland <sup>1</sup>	0	-73	0	0	-73
Corporate	0	0	-2.214	0	-2.214
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-4</b>	<b>-1.075</b>	<b>-2.214</b>	<b>0</b>	<b>-3.293</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	-3.337	-544	0	0	-3.881
Ausland <sup>1</sup>	-68	128	0	0	60
Corporate	0	0	-1.209	0	-1.209
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-3.405</b>	<b>-416</b>	<b>-1.209</b>	<b>0</b>	<b>-5.030</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	57	-71	0	0	-14
Ausland <sup>1</sup>	-1.977	78	0	0	-1.899
Corporate	0	0	-2.325	0	-2.325
Konsolidierung	0	0	0	0	0
<b>Konzern</b>	<b>-1.920</b>	<b>7</b>	<b>-2.325</b>	<b>0</b>	<b>-4.238</b>
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	267.783	21.890	0	157	289.830
Ausland <sup>1</sup>	8.718	1.803	0	0	10.521
Corporate	0	0	-22.685	-196	-22.881
Konsolidierung	0	1	0	-74	-73
<b>Konzern</b>	<b>276.501</b>	<b>23.694</b>	<b>-22.685</b>	<b>-113</b>	<b>277.397</b>

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2016 (01.01.–30.06.2016)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	1.659	11.200	1.241	0	14.100
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-475	-11.200	-1.241	0	-12.916
Marktbewertungserträge Derivate	0	0	0	0	0
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0	0
Abschreibung Fondsverträge	0	-984	0	0	-984
Reorganisationsaufwand	0	-10.072	-1.241	0	-11.313
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-475	-144	0	0	-619
Realisierter Fair Value	1.184	0	0	0	1.184
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	1.982	-14	0	0	1.967
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.982	14	0	0	-1.967
Abschreibung Fondsverträge	0	0	0	0	0
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.982	14	0	0	-1.967
<b>Corporate</b>	0	0	2.324	0	2.324
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	0	0	-2.324	0	-2.324
Nicht-realisierte Währungsänderungen	0	0	-2.324	0	-2.324
<b>Konzern</b>	<b>3.640</b>	<b>11.186</b>	<b>3.565</b>	<b>0</b>	<b>18.391</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)<sup>2</sup></b>					
Deutschland <sup>3</sup>	269.442	33.090	1.241	157	303.930
Ausland <sup>1</sup>	10.700	1.789	0	0	12.488
Corporate	0	0	-20.361	-196	-20.558
Konsolidierung	0	1	0	-74	-73
<b>Konzern</b>	<b>280.141</b>	<b>34.880</b>	<b>-19.120</b>	<b>-113</b>	<b>295.788</b>

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

2 231,8 Mio. EUR ohne auf Harald entfallene Steuern und Minderheitsanteile

3 208,0 Mio. EUR ohne auf Harald entfallene Steuern von 44,7 Mio. Euro und Minderheitsanteile von 19,3 Mio. EUR

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2017 (01.01.–30.06.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Deutschland</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	15.507				15.507
Mieterlöse	4.019	65		-28	4.056
Erlöse aus Management Services		73.149		-2.061	71.087
Sonstiges	558	151		-2	707
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>20.084</b>	<b>73.365</b>		<b>-2.091</b>	<b>91.358</b>
<b>Ausland<sup>1</sup></b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments					
Mieterlöse	1.167				1.167
Erlöse aus Management Services		43.090		-605	42.485
Sonstiges	931	98			1.029
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.098</b>	<b>43.189</b>		<b>-605</b>	<b>44.682</b>
<b>Corporate</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>			<b>330</b>		<b>330</b>
<b>Konsolidierung</b>					
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>-30.431</b>		<b>-35</b>	<b>-30.467</b>
<b>Konzern</b>					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	15.507				15.507
Mieterlöse	5.186	65	54	-28	5.277
Erlöse aus Management Services		85.820	211	-2.671	83.360
Sonstiges	1.489	236	66	-32	1.759
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>22.182</b>	<b>86.122</b>	<b>330</b>	<b>-2.731</b>	<b>105.903</b>

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



## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2017 (01.01.–30.06.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Details</b>					
<b>Gesamtleistung</b>					
Deutschland	12.294	75.931		-2.091	86.134
Ausland <sup>1</sup>	4.154	45.258		-605	48.807
Corporate			6.069		6.069
Konsolidierung		-30.855		-48	-30.903
<b>Konzern</b>	<b>16.447</b>	<b>90.333</b>	<b>6.069</b>	<b>-2.744</b>	<b>110.106</b>
<b>Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen</b>					
Deutschland	-4.185	-9.478			-13.663
Ausland <sup>1</sup>	-3.292	-27.161			-30.452
Corporate					
Konsolidierung		30.389			30.389
<b>Konzern</b>	<b>-7.477</b>	<b>-6.249</b>			<b>-13.727</b>
<b>Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>					
Deutschland					
<b>Konzern</b>					
<b>Personalaufwand</b>					
Deutschland		-18.688			-18.688
Ausland <sup>1</sup>		-9.633			-9.633
Corporate			-11.595		-11.595
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-28.322</b>	<b>-11.595</b>		<b>-39.916</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
Deutschland	-4.319	-12.219		2.287	-14.251
Ausland <sup>1</sup>	-852	-4.921		605	-5.169
Corporate			-9.726		-9.726
Konsolidierung		466		98	564
<b>Konzern</b>	<b>-5.171</b>	<b>-16.674</b>	<b>-9.726</b>	<b>2.989</b>	<b>-28.582</b>

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

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2017 (01.01.–30.06.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>					
Deutschland	4.407	4.708			9.115
Ausland <sup>1</sup>	931				931
Corporate					
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>5.338</b>	<b>4.708</b>			<b>10.046</b>
<b>Reorganisationsaufwand</b>					
Deutschland		-639			-639
Ausland <sup>1</sup>		-57			-57
Corporate			-220		-220
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-695</b>	<b>-220</b>		<b>-915</b>
<b>Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Software und Sachanlagen</b>					
Deutschland		-999			-1.000
Ausland <sup>1</sup>		-118			-118
Corporate			-1.652		-1.652
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>		<b>-1.117</b>	<b>-1.652</b>		<b>-2.769</b>
<b>Finanzergebnis</b>					
Deutschland	-238	-599			-837
Ausland <sup>1</sup>	209	64			273
Corporate			-744		-744
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>-29</b>	<b>-535</b>	<b>-744</b>		<b>-1.309</b>
<b>Währungsergebnis</b>					
Deutschland	-141	-5			-146
Ausland <sup>1</sup>	-1.885	121			-1.764
Corporate			67		67
Konsolidierung					
<b>Konzern</b>	<b>-2.026</b>	<b>116</b>	<b>67</b>		<b>-1.844</b>

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## SEGMENTE 1. HALBJAHR 2017 (01.01.–30.06.2017)

in TEUR	Investments	Management Services	Corporate	Konsolidierung	Konzern
<b>EBT (IFRS)</b>					
Deutschland	7.817	38.011		196	46.025
Ausland <sup>1</sup>	-735	3.553			2.818
Corporate			-17.802		-17.802
Konsolidierung				49	49
<b>Konzern</b>	<b>7.082</b>	<b>41.565</b>	<b>-17.802</b>	<b>245</b>	<b>31.090</b>
<b>Adjustments</b>					
<b>Deutschland</b>	445	1.680	220		2.345
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-141	-1.680	-220		-2.041
Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien					
Abschreibung Fondsverträge		-984			-984
Reorganisationsaufwand		-695	-220		-915
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-141				-141
Realisierter Fair Value	304				304
<b>Ausland<sup>1</sup></b>	1.876	-142			1.733
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile	-1.876	142			-1.733
Abschreibung Fondsverträge					
Nicht-realisierte Währungsänderungen	-1.876	142			-1.733
<b>Corporate</b>			-59		-59
Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile			59		59
Nicht-realisierte Währungsänderungen			59		59
<b>Konzern</b>	<b>2.321</b>	<b>1.537</b>	<b>162</b>		<b>4.020</b>
<b>Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT)</b>					
Deutschland	8.262	39.691	220	196	48.369
Ausland <sup>1</sup>	1.140	3.411			4.551
Corporate			-17.860		-17.860
Konsolidierung				49	49
<b>Konzern</b>	<b>9.402</b>	<b>43.102</b>	<b>-17.640</b>	<b>245</b>	<b>35.110</b>

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Skandinavien, Spanien

## 21 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 2016 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

## 22 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 sind, 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

ANNE KAVANAGH  
CIO

KLAUS SCHMITT  
COO

# FINANZKALENDER UND KONTAKTE

---

## FINANZKALENDER

---

### Datum

---

9. August 2017	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. November 2017	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2017 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

---

### Investor Relations

Martin Praum

T +49 821 50910-402

F +49 821 50910-399

investor.relations@patrizia.ag

### Presse

Andreas Menke

T +49 821 50910-655

F +49 821 50910-695

presse@patrizia.ag

Dieser Zwischenbericht wurde am 8. August 2017 abends veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:



<https://www.patrizia.ag/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte/>

### Konzept, Design und Satz

IR-ONE, Hamburg

[www.ir-one.de](http://www.ir-one.de)

