

## **Bericht des Aufsichtsrats**

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

2013 war für PATRIZIA wieder ein Jahr des Wachstums, aber auch ein Jahr, in dem diverse Herausforderungen zu meistern waren.

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2013 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Führung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. In alle für das Unternehmen und den Konzern wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso gründlich wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation und deren Management informiert. Die Unternehmensplanung und deren Umsetzung sowie Abweichungen von früher aufgestellten Planungen wurden seitens des PATRIZIA Vorstands umfassend erläutert und begründet.

### **Ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Zweimal haben sich die Aufsichtsratsmitglieder auch ohne Beteiligung des Vorstands getroffen. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand in persönlichen Gesprächen ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen haben wir ausführlich beraten und unsere Entscheidungen auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen. Sofern erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Entgegen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern keine Ausschüsse gebildet. Um neben einem effizienten Arbeiten auch einen intensiven Gedankenaustausch zu ermöglichen, hält es der Aufsichtsrat für zielführend, die Aufsichtsratsgröße der PATRIZIA Immobilien AG an der gesetzlichen Mindestzahl auszurichten.

Am 18. März 2013 kamen wir zur ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung des Jahres zusammen. Nach sorgfältiger Prüfung im Beisein des externen Abschlussprüfers verabschiedeten wir den Jahresabschluss 2012 der PATRIZIA Immobilien AG und den Konzernabschluss sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012. Breiten Raum nahm der Bericht aus den operativen Bereichen ein. Auch die Liquiditätsplanung, die Personal- sowie die weitere Unternehmensentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die interne Umstrukturierung und die europäische Expansion, wurden erörtert. Des Weiteren wurden die Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der Hauptversammlung 2013 abgestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung, die der Hauptversammlung am 12. Juni 2013 folgte, widmeten wir uns der laufenden Geschäftsentwicklung, darunter insbesondere den Themen Ankauf und Co-Investments. Auch über einzelne Fondsprodukte sowie die aktuelle Liquiditätssituation wurde diskutiert. Zudem beschloss der Aufsichtsrat gemäß § 16 der Satzung Änderungen der Fassung von § 3 S. 1 der Satzung (Bekanntmachungen) und § 4 Abs. 4 S. 1 der Satzung (Bedingtes Kapital).

Im Mittelpunkt der dritten Aufsichtsratssitzung am 27. September 2013 standen Themen aus den operativen Bereichen. Insbesondere wurde die weiterhin angespannte Marktsituation hinsichtlich der Ankäufe im Fondsbereich besprochen. Zudem informierte uns der Vorstand zum Stand der verschiedenen Projektentwicklungen und ging auf die Entwicklung der Co-Investments ein. Auch das Wachstum der Auslandsniederlassungen, insbesondere das der PATRIZIA Nordics A/S, Kopenhagen, Dänemark, war Gegenstand unserer Beratungen. Des Weiteren befassten wir uns angesichts der getätigten Portfolioankäufe in Form weiterer Co-Investments mit der Liquiditätssituation und hinterfragten die Personalplanung im Konzern.

In der letzten Sitzung des Jahres 2013 am 16. Dezember erläuterte uns der Vorstand die Entwicklung in den operativen Bereichen. Neben der allgemeinen Geschäfts- und Liquiditätslage lag unser Augenmerk auf der Planung für das Geschäftsjahr 2014. Unter anderem wurde die Verzögerung bei dem Neubauprojekt in Frankfurt thematisiert. Die Insolvenz eines wichtigen Gewerks hatte zur Folge, dass sich der für 2013 erwartete Ergebnisbeitrag in das 1. Halbjahr 2014 verschieben wird. Der Aufsichtsrat hinterfragte neben der Entwicklung des Personalbestandes auch die Höhe der Vertriebsaufwendungen. Aufgrund der zu erwartenden Erlöse, welche den geplanten Investitionen gegenüberstehen, wurde das Budget 2014 von uns in vollem Umfang gebilligt. Des Weiteren wurde aufgrund der deutlich gewachsenen Verantwortungsbereiche der Mitglieder des Vorstands eine Anpassung der Vorstandstantiemen beschlossen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat mit den Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der seit dem 10. Juni 2013 geltenden Fassung auseinandergesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in dieser Sitzung die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG, die auch zu den Kodex-Anregungen Stellung nimmt, abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft veröffentlicht. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsratsstätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut als für sehr gut befunden.

#### **Weitere Beschlüsse des Aufsichtsrats**

Der Beteiligung der PATRIZIA Immobilien AG als Co-Investor am Erwerb der Aktien der GBW AG in Höhe von 58 Mio. Euro sowie dem Erwerb des „Deikon-Portfolios“ wurde im Umlaufverfahren zugestimmt.

#### **Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2013**

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft lagen den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der die Bilanz feststellenden Sitzung am 24. März 2014 vor. Der Vorstand und die verantwortlichen Abschlussprüfer haben uns die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Auch das Risikomanagementsystem und die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems waren Gegenstand der Abschlussprüfung. Der Abschlussprüfer bestätigte, dass hier keine wesentlichen Schwächen vorliegen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss, den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen; es wurden keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat billigte den Jahres- und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands schließt sich der Aufsichtsrat an und unterstützt anstelle einer Dividendenzahlung abermals eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien.

#### **Prüfung des Abhängigkeitsberichts**

Alle rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem gründlich anhand entsprechender Nachweise auf Marktkonformität geprüft. Diese vertraglichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden ebenfalls seitens des Abschlussprüfers geprüft und entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären.

Der vom Vorstand aufgestellte Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2013 über die Beziehungen der PATRIZIA Immobilien AG zu verbundenen Unternehmen wurde vom Abschlussprüfer geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrats frühzeitig vor und wurde mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Dem Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts durch den Abschlussprüfer hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Abhängigkeitsbericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

Unser Dank geht an den Vorstand und an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihre erbrachten Leistungen. Sie haben mit ihrer Loyalität und ihrem unermüdlichen Einsatz das Ergebnis des Jahres 2013 erst ermöglicht.

Augsburg, den 24. März 2014

Für den Aufsichtsrat



Dr. Theodor Seitz  
Vorsitzender