

**PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Finanzvorstands Arwed Fischer
zur Hauptversammlung am 27. Juni 2014**

- es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Damen und Herren,
auch ich heiÙe Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre sowie Freunde des Unternehmens, zu unserer heutigen Hauptversammlung sehr herzlich willkommen.

Herr Egger hat Ihnen bereits erläutert, dass das vergangene Geschäftsjahr für PATRIZIA von weiterem Wachstum und dem Erreichen strategisch wichtiger Meilensteine geprägt war: Auch wenn wir nicht in allen Bereichen unsere Vorhaben umsetzen konnten, so können wir im Ganzen betrachtet doch sehr stolz auf das 2013 Geleistete sein.

Im Folgenden werde ich mich auf die Finanz- und Ertragslage konzentrieren und Ihnen anhand einiger Eckdaten den Geschäftsverlauf des vergangenen Jahres aufzeigen.

Lassen Sie mich mit der Umsatzentwicklung beginnen, auch wenn der Umsatz bei PATRIZIA von Jahr zu Jahr mehr an Aussagekraft verliert. Zum einen, weil nur ein Teil unserer Immobilienverkäufe im Umsatz abgebildet wird und zum anderen, weil wesentliche Einnahmen aus den Co-Investments dem Finanzergebnis zugeordnet werden. Der Umsatz sank daher um 5 % auf 217 Mio. Euro.

Unsere Verkaufsaktivitäten verantworten weiterhin den Großteil der Einnahmen, nämlich 250 Mio. Euro, von denen jedoch nur 80 Mio. Euro im Umsatz ausgewiesen werden. Immer dann, wenn wir Immobilien aus dem langfristigen Vermögen veräußern, erscheinen diese Verkaufserlöse nicht im Umsatz. 170 Mio. Euro aus dem Verkauf der sogenannten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ oder auch „Investment Property“ müssen daher gedanklich zu den Gesamterlösen hinzugerechnet werden.

Mit 1.714 veräußerten Wohnungen haben wir das Niveau des Vorjahres gehalten. Da wir unseren Eigenbestand von aktuell weniger als 4.000 Wohnungen bis Ende 2015 weitestgehend veräußert haben werden, möchte ich auf diesen Geschäftszweig nicht detaillierter eingehen. Die Prämisse dazu sind rund 1.800 verkaufte Wohnungen pro Jahr, was der Größenordnung aus den letzten Jahren entspricht. Die Wohnungsprivatisierung genauso wie die Blockverkäufe bleiben aber ein wichtiger Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Mit dem Unterschied, dass wir fortan nicht mehr unseren eigenen Bestand aus dem eigenen Buch verkaufen, sondern Fremdportfolien gegen Gebühr.

Gemäß unserer strategischen Ausrichtung gewinnt der Dienstleistungsbereich zunehmend an Bedeutung. In unserer Finanzberichterstattung fassen wir ihn unter dem Segment „Management Services“ zusammen. Bereits 44 % des Umsatzes, das sind 95 Mio. Euro, wurden 2013 mit Serviceleistungen rund um die Immobilie erwirtschaftet. Insbesondere durch die Ausweitung der Co-Investments weist dieser Geschäftszweig steigende Ergebnisbeiträge aus. Doch auch das wachsende Fondsgeschäft bringt sich äußerst erfolgreich ein.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich komme nun zu den Ertragskennzahlen:

Für Sie besonders wichtig ist das operative Ergebnis, denn als wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns gibt es die Ertragskraft der PATRIZIA wieder. Wer von Ihnen an einer der vorherigen Hauptversammlungen teilgenommen hat oder unser Finanzreporting regelmäßig verfolgt, weiß, dass wir diese Kennzahl nutzen, um unverfälscht die operative Leistungsfähigkeit der PATRIZIA herauszustellen. Dazu nehmen wir verschiedene Bereinigungen und Anpassungen am nach IFRS ausgewiesenen Vorsteuerergebnis vor: Zum einen eliminieren wir Positionen, die keinen Einfluss auf die Liquidität der Gesellschaft haben. Dazu gehören die sogenannten Fair Value-Bewertungen – also nicht cash-wirksame Bewertungen zum aktuellen Marktpreis – der Zinssicherungen und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie firmenwertähnliche Abschreibungen auf die erworbenen Gesellschaften PATRIZIA Gewerbeinvest KAG und PATRIZIA UK Ltd. vormals Tamar Capital Group. Zum anderen rechnen wir die beim Verkauf realisierten einstigen Zuschreibungen bzw. Buchgewinne der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wieder hinzu.

Der ursprünglich kommunizierte Ausblick für 2013 sah ein operatives Ergebnis in der Spanne von 47 bis 49 Mio. Euro vor. Im Dezember 2013 mussten wir die Prognose auf 38 bis 41 Mio. Euro reduzieren. Hintergrund waren niedrigere als geplante Einnahmen verbunden mit mehreren Einmaleffekten auf der Ausgabenseite, die nur teilweise durch Zusatzgeschäfte kompensiert werden konnten. Letztendlich wurden 38,1 Mio. Euro realisiert. An diesem Ergebnis haben im vergangenen Jahr über 700 PATRIZIA Mitarbeiter in sechs Ländern mitgearbeitet – inklusive unserer Azubis. Allen dafür ein herzliches Dankeschön.

Rund 80 % dieses operativen Ergebnisses wurden bereits durch Management Services erwirtschaftet. Einen wesentlichen Beitrag dazu liefern unsere beiden großen Co-Investments Süddeutsche Wohnen - oder kurz Südewo - und GBW. Wir vereinnahmen einerseits die Gewinnausschüttung auf das investierte Eigenkapital und möglicherweise noch zusätzlich erfolgsabhängige Prämien. Nach diesem Prinzip sind alle anderen Co-Investments gleichfalls aufgesetzt. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir mit der Südewo 17,6 Mio. Euro vereinnahmt, mit der GBW 14,4 Mio. Euro, in Summe also 32 Mio. Euro. Der große Vorteil der neuen Unternehmensstrategie ist, dass die Erträge nicht nur stetiger, sondern vor allem kalkulierbarer werden. Einmaleffekte ergeben sich zwar weiterhin aus den An- und Verkaufsböhen, die der Größe nach auch nicht zu unterschätzen sind. 2013 waren 57 % des Umsatzes aus Management Services einmalige Einnahmen, die übrigen 43 % entfallen auf sich jährlich wiederholende Gebühren – mit steigender Tendenz.

Ihre PATRIZIA wird auch internationaler. Rund 11 % des Ergebnisses wurden im Ausland verdient. Dies zeigt deutlich, dass unsere Auslandsniederlassungen den Konzern nicht mit hohen Anlaufkosten belasten, sondern mit dem Management ihrer Assets schon zu Beginn einen soliden Beitrag erwirtschaften.

Deutliche Verbesserungen sind uns beim IFRS-Ergebnis vor und nach Steuern gelungen. Das Vorsteuerergebnis – oder kurz EBT – stieg gegenüber Vorjahr um 38 % auf 39,6 Mio. Euro. Das Ergebnis nach Steuern, also der Konzernjahresüberschuss, wuchs um 46 % auf 37,2 Mio. Euro. Ermöglicht wurde dies zum einen durch die bereits genannten höheren Erträge aus den Beteiligungen Südewo und GBW und zum anderen durch das mehr als 10 Mio. Euro niedrigere Finanzergebnis. Mit Auslaufen der restlichen Zinssicherungen zum Ende dieses Monats (30. Juni 2014) stellen wir die Weichen für weiter sinkende Finanzaufwendungen.

Lassen Sie mich noch kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Bei der Rückführung unserer Bankdarlehen sind wir erwartungsgemäß ein weiteres großes Stück vorangekommen: 2013 haben wir unsere Darlehen um weitere 23 % auf 399 Mio. Euro abgebaut. Für 2014 erwarten wir eine Reduzierung auf 180 Mio. Euro. Damit hätten wir seit dem Bilanzstichtag 2007 in sieben Jahren über eine Milliarde Euro getilgt.

Parallel haben wir unsere Eigenkapitalquote von einst mageren 20 % auf heute 42 % gestärkt und werden bis Ende 2015 rund 80 bis 90 % erreichen. Sie sehen: PATRIZIA verfügt mit der Weiterentwicklung zum vollstufigen Immobilien-Investmenthaus über eine äußerst solide Finanzstruktur und über ausreichend Spielraum für neue Investitionen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
was hat PATRIZIA für Sie als Aktionär geleistet?

Im vergangenen Jahr ist der Kurs der PATRIZIA Aktie weiter gestiegen - um fast 19 % - und das abermals trotz der zehnpromzentigen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe der Gratisaktien. Auch im laufenden Jahr geht der Trend weiter nach oben: Der bis heute höchste Tagesschlusskurs betrug 9,76 Euro, gestern ging die Aktie mit 9,66 Euro aus dem Handel, ein Plus von 26 %.

Wie Sie dem Aktienchart auf der Projektion hinter mir entnehmen können, hat die PATRIZIA Aktie in den vergangenen fünf Jahren ein Kursplus von 371 % an den Tag gelegt, von 1,63 Euro zum Jahresende 2008 auf einen Jahresschlusskurs 2013 von 7,67 Euro. Wer einen Blick auf unseren Finanzkalender wirft erkennt, dass wir eine hohe Aufmerksamkeit für die PATRIZIA Aktie gewonnen haben. Das sollte neue Investoren anziehen und die Nachfrage zusätzlich beflügeln - mit weiter positiven Effekten für die Kursentwicklung.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
lassen Sie mich zur Vollständigkeit noch kurz auf den Jahresabschluss der Muttergesellschaft, der PATRIZIA Immobilien AG, eingehen. Das Ergebnis der PATRIZIA Immobilien AG setzt sich aus drei Komponenten zusammen: dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst, den Gewinnen oder Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen, sowie Ausschüttungen aus Beteiligungen.

Zum 31. Dezember 2013 betrug der aufgelaufene Bilanzgewinn 89,9 Mio. Euro. Dies stellt den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft dar, über dessen Verwendung im Punkt 2 der Tagesordnung heute beschlossen wird. Wir möchten - ihr positives Votum vorausgesetzt - wie bereits 2012 und 2013 heuer erneut den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vortragen und auf die Ausschüttung einer Bardividende verzichten. Wir haben in jüngster Vergangenheit anschaulich demonstriert, wie wir mit der einbehaltenen Liquidität erfolgreiche Transaktionen stemmen und so Marktchancen für uns bestmöglich nutzen. Unter Punkt 7 der Tagesordnung schlagen Vorstand und Aufsichtsrat stattdessen eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vor. Wie in den beiden Vorjahren sollen Sie für 10 bestehende PATRIZIA Aktien eine neue Aktie erhalten. Wir bleiben der Ansicht, dass Ihnen eine höhere Aktienanzahl die beste Chance bietet, am Wachstum der PATRIZIA zu partizipieren. Der damit steigende Streubesitz an absoluten Aktien sollte es außerdem institutionellen Investoren erleichtern, sich ebenfalls für ein Investment in die PATRIZIA Aktie zu entscheiden. Aus der Erfahrung der Vorjahre gehen wir davon aus, dass es nach der Zuteilung zu keinem nennenswerten Verwässerungseffekt kommen wird. Zudem bestätigen wir Ihnen heute wieder, dass wir für das laufende Geschäftsjahr eine ordentliche Barkapitalerhöhung ausschließen und Sie, unsere Aktionäre, nicht um frisches Kapital bitten werden.

Meine Damen und Herren,
das Aktiengesetz sieht vor, dass der Vorstand die Hauptversammlung auch über die übernahmerelevanten Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB sowie die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess informiert. Diese Angaben sind ausführlich im Geschäftsbericht auf den Seiten 45 ff. bzw. 51 ff. dargestellt. Erläuterungen hierzu finden Sie auch in den schriftlichen Berichten des Vorstands, die seit Einberufung der Hauptversammlung über die Internetseite der PATRIZIA zugänglich sind und auch heute hier in der Hauptversammlung am Unterlagentisch ausliegen. Ich darf daher auf diese Unterlagen verweisen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich möchte nun gerne auf die **Tagesordnungspunkte 8, 9 und 10** der heutigen Hauptversammlung näher eingehen.

Bei **Tagesordnungspunkt 8** geht es um die Änderung von 15 bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen, bei **Tagesordnungspunkt 9** um die Änderung von zwei bestehenden Gewinnabführungsverträgen.

Diese Verträge, die in der Einberufung im Einzelnen aufgezählt sind, bestehen jeweils zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und einer unmittelbaren 100 %igen Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer GmbH. Sie sind Grundlage einer ertragsteuerlichen Organschaft zwischen der PATRIZIA Immobilien AG als Organträger und der jeweiligen Tochtergesellschaft als Organgesellschaft.

Die ertragsteuerliche Organschaft bewirkt, dass Gewinne und Verluste der jeweiligen Organgesellschaft der PATRIZIA Immobilien AG als Organträgerin handels- und steuerrechtlich zugerechnet werden können. Damit können Gewinne und Verluste der Organgesellschaften mit den Ergebnissen anderer Gruppengesellschaften, die ebenfalls dem ertragsteuerlichen Organkreis angehören, auf Konzernebene konsolidiert werden.

Hintergrund der vorgeschlagenen Änderungsvereinbarungen ist eine Änderung im Körperschaftssteuerrecht. Durch das Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts vom 20. Februar 2013 wurde § 17 Satz 2 Nr. 2 KStG geändert. Voraussetzung für eine ertragsteuerliche Organschaft mit einer Organgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH ist nunmehr, dass im Vertrag eine Verlustübernahme durch Verweis auf die Vorschriften des § 302 des Aktiengesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung vereinbart wird. Damit kommen künftige gesetzgeberische Änderungen von § 302 AktG automatisch und ohne weitere Vertragsanpassung zur Anwendung. Einen entsprechenden Verweis enthalten die unter Tagesordnungspunkt 8 aufgeführten Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge und die unter Tagesordnungspunkt 9 aufgezählten Gewinnabführungsverträge bislang nicht.

Ausweislich der Übergangsregelung gilt die Neufassung von § 17 Satz 2 Nr. 2 KStG sowohl für Verträge, die nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden, als auch für bestimmte Altverträge, also Verträge, die – wie die unter Tagesordnungspunkt 8 und 9 genannten Verträge – vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurden. Nicht zuletzt aufgrund aktueller Äußerungen aus der Finanzverwaltung ist die Reichweite der Übergangsvorschrift für Altverträge aber unklar.

Daher sollen die in der Einberufung unter Tagesordnungspunkt 8 aufgeführten Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge sowie die unter Tagesordnungspunkt 9 aufgeführten Gewinnabführungsverträge vorsorglich an die Neufassung von § 17 Satz 2 Nr. 2 KStG angepasst werden, um die bestehenden ertragsteuerlichen Organschaften rechtssicher fortführen zu können und künftige Beurteilungsrissen auszuschließen.

Bei dieser Gelegenheit soll bei einem Teil der unter Tagesordnungspunkt 8 und 9 genannten Verträge auch im Hinblick auf die Gewinnabführung ein dynamischer Verweis aufgenommen werden, um auch die Gewinnabführung auf den Höchstbetrag des § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung zu begrenzen.

Bei einigen der unter Tagesordnungspunkt 8 aufgeführten Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge soll ferner der bestehende Verweis auf die Körperschaftsteuer-Richtlinie aktualisiert werden. Als wichtige Gründe für die Kündigung des jeweiligen Vertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sollen künftig die in R 60 Abs. 6 KStR 2004 genannten wichtigen Gründe gelten. Nach R 60 Abs. 6 S. 2 KStR 2004 kann ein wichtiger Grund insbesondere in der Veräußerung oder in der Einbringung der Organbeteiligung durch den Organträger, der Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation des Organträgers oder der Organgesellschaft gesehen werden.

Im Übrigen werden keine inhaltlichen Veränderungen, sondern lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Diese Anpassungen haben keine wirtschaftlichen oder operativen Auswirkungen auf die beteiligten Gesellschaften. So soll bei einigen der unter Tagesordnungspunkt 8 und 9 genannten Verträge die Bezeichnung der Parteien aktualisiert werden. Die Parteibezeichnungen sind zum Teil nicht mehr aktuell, da einzelne Organgesellschaften nach Abschluss des jeweiligen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages bzw. des jeweiligen Gewinnabführungsvertrages umfirmiert wurden. Ferner wird in einigen Verträgen noch die Patrizia Grundbesitz GmbH & Co. KG, die Rechtsvorgängerin der PATRIZIA Immobilien AG, als Organträgerin genannt. Organträgerin ist hier bereits jetzt die PATRIZIA Immobilien AG.

Die vorgeschlagenen Änderungsvereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung. Im Interesse einer rechtssicheren Fortführung der ertragsteuerlichen Organschaften bitte ich Sie, den Änderungsvereinbarungen zuzustimmen.

Unter **Tagesordnungspunkt 10** der heutigen Hauptversammlung geht es um den Abschluss eines Gewinnabführungsvertrages zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH.

Mit notarieller Urkunde vom 22. April 2014 hat die PATRIZIA Immobilien AG die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH mit Sitz in Augsburg errichtet und sämtliche Geschäftsanteile am Stammkapital der Gesellschaft übernommen. Die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH wurde am 28. Mai 2014 im Handelsregister eingetragen.

Satzungsmäßiger Gegenstand der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH ist die Erbringung von Beratungs- und Dienstleistungen aller Art im Bereich und Zusammenhang mit Immobilien, insbesondere gegenüber institutionellen Kunden sowie Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses zu sein.

Der vorgeschlagene Gewinnabführungsvertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH verpflichtet sich, ihren ganzen Gewinn an die PATRIZIA Immobilien AG abzuführen. Im Gegenzug verpflichtet sich die PATRIZIA Immobilien AG zur Verlustübernahme durch Verweis auf die Vorschriften des § 302 des Aktiengesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung.
- Die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH darf mit Zustimmung der PATRIZIA Immobilien AG Beträge aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen einstellen, sofern dies handelsrechtlich zulässig und bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich begründet ist. Während der Vertragsdauer gebildete andere Gewinnrücklagen sind auf Verlangen der PATRIZIA Immobilien AG aufzulösen und zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrages zu verwenden oder als Gewinn abzuführen.

- Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung sonstiger Rücklagen – auch soweit sie während der Vertragsdauer gebildet wurden – oder ihre Heranziehung zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags ist ausgeschlossen; gleiches gilt für einen zu Beginn der Vertragsdauer etwa vorhandenen Gewinnvortrag.

Hierbei handelt es sich um übliche bzw. aus steuerrechtlichen Gründen erforderliche Regelungen im Rahmen eines Gewinnabführungsvertrages.

- Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG und der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH. Er wird erst mit der Eintragung in das Handelsregister der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH wirksam und gilt rückwirkend ab Beginn des Geschäftsjahres bzw. Rumpfgeschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem die Eintragung in das Handelsregister erfolgt.

Der Vertrag ist mit Rückwirkung geschlossen, um die Vorteile der steuerlichen Organschaft bereits für das Geschäftsjahr 2014 nutzen zu können.

- Der Vertrag kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf das Ende des Geschäftsjahres der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres, das frühestens mit Ablauf von fünf Zeitjahren seit der Geltung dieses Vertrages endet.

Die Laufzeit des Vertrages ist so gewählt, dass die derzeitigen steuergesetzlichen Anforderungen an eine körperschaftsteuerliche Organschaft erfüllt sind.

- Der Vertrag kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die PATRIZIA Immobilien AG nicht mehr mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich an der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH beteiligt ist, die Organbeteiligung veräußert oder einbringt, sowie im Falle der Verschmelzung, Spaltung oder Liquidation der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH oder der PATRIZIA Immobilien AG. Als wichtiger Grund gelten insbesondere auch die in R 60 Abs. 6 KStR 2004 genannten wichtigen Gründe.
- Da die PATRIZIA Immobilien AG alleinige Gesellschafterin der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH ist, sind Regelungen über Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter im Vertrag nicht erforderlich. Eine Bewertung der beteiligten Unternehmen zur Ermittlung eines angemessenen Ausgleichs und einer angemessenen Abfindung war daher nicht vorzunehmen. Aus demselben Grund ist auch eine Prüfung des Vertrages durch einen Vertragsprüfer gemäß § 293b AktG und die Erstellung eines Prüfungsberichts gemäß § 293e AktG nicht erforderlich.

Ich möchte Ihnen nun gerne die Gründe für den Abschluss dieses Gewinnabführungsvertrages erläutern.

Der PATRIZIA Konzern verfügt über eine Holdingstruktur, innerhalb der die operativen bzw. die Objekthaltung und -verwaltung betreffenden Tätigkeiten überwiegend von rechtlich selbstständigen Tochter- oder Enkelgesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden. In Umsetzung dieser Holding-Struktur soll durch Abschluss des Gewinnabführungsvertrages auch die PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH finanziell in die Konzernorganisation eingegliedert werden. Aufgrund des Vertrages werden Gewinne und Verluste der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH der PATRIZIA Immobilien AG handels- und steuerrechtlich zugerechnet, da der Abschluss des Vertrages zur Begründung einer steuerlichen Organschaft mit der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH führt. Mit der steuerlichen Organschaft können positive und negative Ergebnisse der dem Organkreis angehörenden Gesellschaften zeitgleich verrechnet werden. Dies kann zu einer entsprechenden Steuerersparnis innerhalb des PATRIZIA Konzerns führen. Um bereits für das Geschäftsjahr 2014 eine steuerliche Organschaft zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH zu erreichen, ist es erforderlich, dass der Vertrag bis zum 31. Dezember 2014 im Handelsregister der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH eingetragen und damit wirksam wird.

Der vorgeschlagene Gewinnabführungsvertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung. Insbesondere aufgrund der sich hieraus ergebenden steuerlichen Optimierungschancen bitte ich Sie, dem Abschluss des Gewinnabführungsvertrages mit der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH zuzustimmen.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich komme nun zum letzten Abschnitt meines Berichts: dem Ausblick auf unser Geschäftsjahr 2014 und die Eckdaten des 1. Quartals.

Mit der operativen Entwicklung zum Jahresauftakt können wir sehr zufrieden sein:

Das operative Ergebnis der ersten drei Monate beläuft sich auf 16 Mio. Euro, womit wir den Vorjahreswert mehr als verdoppelt haben. Erneut wurde der Großteil, nämlich 74 %, vom Segment Management Services erwirtschaftet. Die weiteren Ertragskennzahlen wie z. B. das Konzern-EBT oder das Ergebnis nach Steuern weisen gleichfalls eine Steigerung von über 100 % gegenüber dem Vorjahr aus!

Als Prognose für das laufende Jahr haben wir bereits im Dezember ein operatives Ergebnis von mindestens 50 Mio. Euro ausgegeben. Gut ein Drittel haben wir davon schon realisiert. Allerdings lässt sich das Ergebnis des 1. Quartals nicht einfach auf das restliche Jahr hochrechnen. Wir werden etwa 50 % des operativen Jahresergebnisses erst im Schlussquartal erzielen. Warum sind wir so optimistisch? Weil wir ein vergleichsweise robustes Geschäftsmodell verfolgen, das uns ein gutes Stück Planungssicherheit gibt. Die Dividenden aus den Co-Investments und die Performance Fees werden in der Regel erst im 4. Quartal eines Geschäftsjahres vereinnahmt. Daher bleiben wir zuversichtlich, auch wenn die beiden nächsten Quartale schwächer ausfallen werden.

An allen unseren weiteren Zielen halten wir unverändert fest. Bereits im Vorjahr haben wir Ihnen unsere Strategie für die nächsten Jahre erläutert. Dazu gehört, unseren Eigenbestand komplett zu veräußern und das darüber freigesetzte Eigenkapital in renditestarke Co-Investments zu reinvestieren. Wie auch Herr Egger betont hat, verfolgen wir unseren Weg, das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus Europas zu werden, konsequent weiter.

Zum 31. März 2014 verwaltete PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 12,9 Mrd. Euro. Nochmals wiederholen möchte ich das Wachstumsziel, das Ihnen Herr Egger vorgestellt hat: In den nächsten zwei Jahren rechnen wir mit einem Anstieg der Assets under Management von jeweils 2 Mrd. Euro. Für 2014 haben wir mit dem Erwerb des sogenannten LEO-I-Portfolios rund die Hälfte davon bereits erreicht.

Auch alle anderen bilanztechnischen Parameter stimmen uns optimistisch: Die Verschuldung wird weiter zurückgehen auf noch 180 Mio. Euro zum Jahresende. In der langfristigen Perspektive bedeutet dies, dass wir bis Ende 2015 nahezu schuldenfrei sein werden. Die Eigenkapitalrendite sollte rund 13 % erreichen und mittelfristig auf 15 % zulegen. Führend – vollstufig – in allen Asset-Klassen – in Deutschland und Europa. Das bleibt unser Anspruch über das laufende Geschäftsjahr hinaus.

Damit, meine sehr geehrten Damen und Herren,

bin ich am Ende meiner Ausführungen zur Finanzsituation der PATRIZIA.

Sie sehen: Die Aussichten auf weiter steigende Ergebnisse sind gut.

Im Namen des gesamten PATRIZIA Vorstands danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin als Aktionär treu bleiben. Und nun sind wir gespannt auf Ihre Fragen, die wir ehrlich und umfassend beantworten wollen. Bevor ich das Wort wieder an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz übergebe, möchte ich darauf hinweisen, dass wir uns in der folgenden Generaldebatte alle Äußerungen des Podiums zu eigen machen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.