

**PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Finanzvorstands Arwed Fischer
zur Hauptversammlung am 25. Juni 2015**

- 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.

Nachdem Herr Egger Ihnen die allgemeine Geschäftslage erläutert hat, werde ich Ihnen als Finanzvorstand der PATRIZIA nun auch einen Überblick über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geben.

Unser wirtschaftlicher Erfolg des Geschäftsjahres 2014 kann sich sehen lassen. Wir haben alle unsere Finanzziele erreicht und ein operatives Ergebnis von 50,2 Mio. Euro erwirtschaftet - ein Plus von 32 % gegenüber dem Vorjahr.

Mit 2.985 veräußerten Wohnungen sind wir unserem Ziel, bis Ende dieses Jahres unseren eigenen Immobilienbestand weitestgehend veräußert zu haben, ein gutes Stück näher gekommen. Da wir aktuell weniger als 900 Einheiten auf der eigenen Bilanz haben, möchte ich auf diesen Geschäftszweig nicht detaillierter eingehen. Die Wohnungsprivatisierung genauso wie die Blockverkäufe bleiben aber ein wichtiger Bestandteil unseres Geschäftsmodells. Mit dem Unterschied, dass wir fortan nicht mehr unseren eigenen Bestand verkaufen, sondern Fremdportfolien gegen Gebühr.

Eine entscheidende Kennzahl in unserem Geschäftsmodell als Investment Manager ist das von uns verwaltete Immobilienvermögen, die Assets under Management. Unser Ziel, die Assets under Management im Geschäftsjahr 2014 von 11,8 Mrd. Euro um weitere 2 Mrd. Euro zu erhöhen, haben wir übertroffen. Zum Jahresende standen wir bei 14,6 Mrd. Euro.

Wir bewegen heute ein viel größeres Investitionsvolumen als noch vor wenigen Jahren, als wir noch zu 100 % in Eigeninvestments engagiert waren. Mit der angenehmen Folge, dass wir heute unsere Kompetenz als Dienstleister, also als Fondsmanager, als Portfoliomanager oder als Asset Manager, viel stärker in unser Geschäft einbringen können, als das früher der Fall war.

Der Dienstleistungsbereich, den wir in unserer Finanzberichterstattung unter dem Segment „Management Services“ zusammenfassen, ist inzwischen der wichtigste Geschäftsbereich im Konzern. Umsatzseitig wird dies noch nicht deutlich, hier verantwortete der Bereich im vergangenen Jahr 36 %, das sind 106 Mio. Euro. Ausschlaggebend ist, dass die Serviceleistungen rund um die Immobilie mit deutlich höheren Margen zu Buche schlagen als die Eigeninvestments. Die Erträge aus Dienstleistungen wirken sich damit stärker auf das Vorsteuerergebnis, das sogenannte EBT, aus, weil wir

- a) bei den Co-Investments mit einem viel geringeren Einsatz an Eigenkapital arbeiten können und
- b) in den Fonds gar kein eigenes Geld gebunden ist.

Gerade unser Fondsgeschäft hat mit der Entscheidung, ins Geschäft mit Privatanlegern einzusteigen, eine wesentliche Neuerung erfahren: Über die neu gegründete PATRIZIA GrundInvest KVG können Privatanleger ab einer Ticketgröße von 15.000 Euro in deutsche und europäische Immobilien investieren und genau wie unsere institutionellen Investoren von der Kompetenz und Erfahrung der PATRIZIA profitieren.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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 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 und rechnen zum anderen die beim Verkauf realisierten einstigen Zuschreibungen bzw. Buchgewinne der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wieder hinzu.

Mit einem operativen Ergebnis von 50,2 Mio. Euro haben wir unsere ausgegebene Prognose exakt umgesetzt. Gegenüber 2013 stellt dies – wie bereits zu Beginn gesagt – eine Verbesserung um bemerkenswerte 32 % dar. An diesem Ergebnis haben im vergangenen Jahr fast 800 PATRIZIA Mitarbeiter in neun Ländern mitgearbeitet. Dafür allen ein herzliches Danke.

72 % dieses operativen Ergebnisses wurden durch Management Services erwirtschaftet. Die wesentlichen Beiträge dazu lieferten die beiden großen Co-Investments Süddeutsche Wohnen – oder kurz SÜDEWO – und GBW. Mit der SÜDEWO haben wir 15 Mio. Euro vereinnahmt, mit der GBW 24 Mio. Euro. Insgesamt betrug das Beteiligungsergebnis 39 Mio. Euro. Zu den aktuellen Entwicklungen bei der SÜDEWO werde ich im Rahmen des Ausblicks zu 2015 später zurückkommen.

Der große Vorteil der neuen Unternehmensstrategie liegt darin, dass die Erträge nicht nur stetiger, sondern vor allem kalkulierbarer werden. Einmaleffekte ergeben sich zwar weiterhin aus den An- und Verkaufsgebühren sowie aus erfolgsabhängigen Vergütungen. Derzeit überwiegen diese einmaligen Einkünfte noch leicht die regelmäßigen, wiederkehrenden Einnahmen. Mit steigenden Assets under Management werden die sich jährlich wiederholenden Gebühren jedoch weiter zunehmen.

Unsere Auslandsniederlassungen – darunter ganz neue wie in den Niederlanden oder in Finnland sowie bereits etablierte wie in Dänemark oder Großbritannien – erwirtschafteten mit 15 % des operativen Ergebnisses inzwischen einen soliden Beitrag.

Mit inzwischen neun Auslandsgesellschaften ist PATRIZIA in Europa hervorragend aufgestellt: Denn die Zahl der grenzüberschreitenden Immobilien-Transaktionen hat sich, bei der PATRIZIA wie in der gesamten Branche, in den vergangenen Jahren kräftig erhöht. Dieser Trend, davon bin ich überzeugt, ist ungebrochen. Er wird sich vielleicht sogar noch verstärken. Deutsche Investoren wollen wegen der hierzulande stark angezogenen Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage mehr und mehr ihr Risiko diversifizieren. Sie investieren daher auch im Ausland. Umgekehrt drängen ausländische Investoren nach Deutschland, weil sie an wirtschaftlich, sozial und politisch stabilen Rahmenbedingungen ihrer Immobilienanlagen interessiert sind.

Wenn Sie sich die großen Deals des vergangenen Jahres anschauen, werden sie feststellen, dass wir 2014 erstmals mehr Immobilien im Ausland erworben haben als in Deutschland: 1,8 Mrd. Euro wurden in Wohn- und Gewerbeimmobilien in den verschiedenen europäischen Märkten investiert. Neben Skandinavien ist hier vor allem UK für uns interessant, wo wir erneut drei Business Parks für umgerechnet 540 Mio. Euro erworben haben.

Im Wohnensektor wurde unsere größte Transaktion in den Niederlanden vollzogen: Das sogenannte Wilhelmina-Portfolio mit rund 5.100 Wohnungen ist mit einem Ankaufspreis von über 560 Mio. Euro Bestandteil des Co-Investments WohnModul I.

Lassen Sie mich noch kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Unsere Bilanzkennzahlen weisen uns als solventes, kerngesundes Unternehmen und als einen zuverlässigen

Geschäftspartner aus. Durch Tilgungen aus Immobilienverkäufen haben wir unsere Bankdarlehen um 62 % auf 122 Mio. Euro zurückgeführt. Unser Ziel, bis Jahresende schuldenfrei zu sein, werden wir durch die jüngsten Ankäufe in Großbritannien, Norwegen und Schweden, die wir als sogenannte Bridge Investments vorübergehend – d.h. für maximal 18 Monate – kurzfristig aufs eigene Buch nehmen, nicht mehr erreichen. Doch auch dazu später mehr. Durch die genannten Entwicklungen haben wir unsere Eigenkapitalquote auf 55 % gestärkt und verfügen über ausreichend liquide Mittel und damit Spielraum für neue Investitionen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
was haben Sie als PATRIZIA Aktionär davon?

Der Aktienkurs der PATRIZIA entwickelt sich weiterhin äußerst erfreulich: Im vergangenen Jahr ist der Kurs erneut um fast 60 % gestiegen – und das trotz der zehnpromzentigen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe der Gratisaktien. Auch im laufenden Jahr geht der Trend weiter nach oben. Wir haben zwischenzeitlich Kurse mit über 21 Euro erreicht. Aktuell liegen wir bei einem Zuwachs seit Jahresbeginn von weiteren 83 %.

Mit der Kursentwicklung hat sich auch unsere Aktionärsstruktur verändert. Der Anteil an Privataktionären ist auf unter 10 % zurückgegangen, Herr Egger hält unverändert mit 51,62 % die Mehrheit an der Gesellschaft. Weitere größere Aktienpakete halten die Union Investment und ein institutioneller Investor aus Salt Lake City mit jeweils über 3 %. Die restlichen 30 % verteilen sich auf institutionelle Investoren, die vorwiegend in den USA angesiedelt sind.

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 2014 betrug der aufgelaufene Bilanzgewinn 111 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 in den vergangenen drei Jahren – 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, dass die Entscheidungen der letzten Jahre, die Gewinne zu thesaurieren und nicht auszuschütten, sich als goldrichtig erweisen. Die vorhandene Liquidität bietet PATRIZIA die nötige Flexibilität, auch ohne Kapitalerhöhungen volumenstarke Projekte schnell für sich zu entscheiden und nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften.

Unter Punkt 6 der Tagesordnung schlagen Vorstand und Aufsichtsrat stattdessen eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vor. Wie Sie es aus den Vorjahren kennen, 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 und Erfolg der PATRIZIA teilzuhaben. Aus der Erfahrung der Vorjahre gehen wir davon aus, dass es nach der Zuteilung zu keinem nennenswerten Verwässerungseffekt kommen wird.

Meine Damen und Herren,
das Aktiengesetz sieht vor, dass der Vorstand die Hauptversammlung auch über die übernahmereklevanten 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 77 ff. bzw. 85 f. 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,
noch einige Erläuterungen zu den Tagesordnungspunkten 7, 8 und 9 der heutigen Hauptversammlung.

Lassen Sie mich zunächst auf den **Tagesordnungspunkte 7** näher eingehen. Es handelt sich dabei um die Erneuerung der Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien.

Wie wir in der Einladung mitgeteilt haben, ist die bestehende Ermächtigung vorgestern ausgelaufen, ohne dass wir davon Gebrauch gemacht haben. Um als PATRIZIA schnell und flexibel reagieren zu können – sollten es die Umstände erfordern oder als sinnvoll erscheinen lassen – legen wir die neue Ermächtigung heute zur Beschlussfassung vor. Es handelt sich dabei um einen reinen Vorratsbeschluss mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Inhaltlich entspricht er weitgehend der ausgelaufenen Ermächtigung und orientiert sich im Wortlaut an marktüblichen Standards. Das gilt auch für den Ausschluss des Bezugsrechts unter bestimmten Voraussetzungen. Wir sind uns der besonderen Bedeutung des Bezugsrechts für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, bewusst und versichern Ihnen, dass wir es nur ausschließen würden, wenn das aus unserer Sicht im Interesse der Gesellschaft wäre. Aktuell bestehen keine Pläne, die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien in die Tat umzusetzen.

Unter den **Tagesordnungspunkten 8 und 9** legen wir der Hauptversammlung Unternehmensverträge zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und zwei 100%igen Tochtergesellschaften zur Beschlussfassung vor. Die Unternehmensverträge bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Hauptversammlung.

Im Einzelnen geht es unter **Tagesordnungspunkt 8** um die Zustimmung zum Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrags mit der PATRIZIA GrundInvest GmbH. Die PATRIZIA GrundInvest GmbH wurde mit notarieller Urkunde vom 29. September 2014 gegründet und am 1. Oktober 2014 ins Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg eingetragen. Satzungsmäßiger Gegenstand der PATRIZIA GrundInvest GmbH ist die Verwaltung eigenen Vermögens und die Stellung als Organ im Rahmen eines steuerlichen Organschaftsverhältnisses. Die PATRIZIA GrundInvest GmbH wird nach Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geschlossene Investmentvermögen im Immobilienbereich auflegen und als Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH fungieren. Die Zulassung durch die BaFin haben wir vor zwei Wochen erhalten. Der Ergebnisabführungsvertrag wurde am 11. Mai 2015 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG abgeschlossen.

Der Ergebnisabführungsvertrag mit der PATRIZIA GrundInvest GmbH enthält die für einen solchen Vertrag üblichen Regelungen, also im Wesentlichen Regelungen zur Gewinnabführung an die PATRIZIA Immobilien AG und Regelungen zur gesetzlich zwingenden Verpflichtung der PATRIZIA Immobilien AG, etwaige Verluste der PATRIZIA GrundInvest GmbH gemäß § 302 AktG auszugleichen. Der beabsichtigte Ergebnisabführungsvertrag dient der Aufrechterhaltung einer steuerlich optimierten Struktur des PATRIZIA Konzerns. Der Ergebnisabführungsvertrag wird mit Eintragung im Handelsregister der PATRIZIA GrundInvest GmbH wirksam und soll zum 1. Januar 2015 in Kraft treten. Auch wenn die Eintragung im Handelsregister erst im Verlauf des Jahres 2015 stattfindet, gilt die Verpflichtung zur Gewinnabführung dann rückwirkend für das gesamte Geschäftsjahr 2015.

Da die PATRIZIA Immobilien AG Alleingesellschafterin der PATRIZIA GrundInvest GmbH ist, sind Regelungen über Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter oder eine Bewertung des Unternehmens für den Abschluss des Vertrages nicht erforderlich.

Unter **Tagesordnungspunkt 9** legen wir Ihnen einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der PATRIZIA Harald GmbH zur Beschlussfassung vor. Bei der PATRIZIA Harald GmbH handelt es sich um eine Vorratsgesellschaft, die die PATRIZIA Immobilien AG im Zusammenhang mit dem freiwillig-

ligen öffentlichen Übernahmeangebot für eine schwedische und eine norwegische Gesellschaft erworben hat. Diese Gesellschaften halten sämtliche Anteile an einem Immobilienfonds, der Wohnimmobilienportfolios hält. Die für die Finanzierung des Aktienerwerbs erforderlichen Kredite wurden über die PATRIZIA Harald GmbH aufgenommen und die erworbenen Aktien sollen mittelbar über die PATRIZIA Harald GmbH gehalten werden.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der PATRIZIA Harald GmbH enthält die für einen solchen Vertrag üblichen Bestimmungen. Mit ihnen verpflichtet sich die PATRIZIA Harald GmbH, ihr Unternehmen der Leitung der PATRIZIA Immobilien AG zu unterstellen und ihren gesamten Gewinn an die PATRIZIA Immobilien AG abzuführen. Die PATRIZIA Immobilien AG erhält ein Weisungsrecht gegenüber der Tochtergesellschaft und muss im Gegenzug eventuelle Verluste gemäß § 302 AktG ausgleichen. Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag ermöglicht eine steuerliche Optimierung unseres Konzerns und eine verbesserte Konzernsteuerung.

Da die PATRIZIA Immobilien AG Alleingesellschafterin der PATRIZIA Harald GmbH ist, sind Regelungen über Ausgleich und Abfindung für außenstehende Gesellschafter im Vertrag oder eine Bewertung des Unternehmens nicht erforderlich.

Der Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird erst mit Eintragung im Handelsregister am Sitz der Tochtergesellschaft wirksam. Die Verpflichtung zur Gewinnabführung gilt dann rückwirkend für das gesamte Geschäftsjahr, im dem die Eintragung stattfindet. Die Regelungen zur vertraglichen Beherrschung gelten dagegen erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung.

Details finden Sie in den gemeinsamen Berichten des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG und der Geschäftsführungen der PATRIZIA GrundInvest GmbH bzw. der PATRIZIA Harald GmbH, die ebenfalls heute zur Einsichtnahme ausliegen.

Der Abschluss solcher Verträge ist ein übliches und weit verbreitetes Instrument für eine effiziente und steuerlich optimierte Konzernführung. Wir bitten Sie daher, den Unternehmensverträgen in **TOP 8 und 9** zuzustimmen.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich komme nun zum letzten Abschnitt meines Berichts, dem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2015.

Wie Sie wissen, funktioniert unser Geschäftsmodell nicht nach Quartalen. Daher ist eine isolierte Betrachtung der Geschäftsentwicklung des 1. Quartals nicht sonderlich hilfreich. Für weitere Informationen verweise ich auf den Quartalsbericht, der draußen im Foyer zur Mitnahme ausliegt.

Der Jahresauftakt ist uns gut gelungen, auch wenn sich das im operativen Ergebnis des 1. Quartals von 7,5 Mio. Euro auf den ersten Blick nicht ausdrückt. Die jüngsten Transaktionen im laufenden 2. Quartal werden sich wesentlich auf das operative Ergebnis auswirken – zumal der Großteil dieser Deals während des Planungsprozesses im November/Dezember letzten Jahres noch nicht absehbar war. Lassen Sie mich Ihnen kurz erläutern, was wir in den letzten Wochen erreicht haben:

Im Mai hat PATRIZIA UK in Manchester das 80.000 m² große „First Street“ Areal erworben. Teilweise ist das Gelände schon entwickelt, u.a. beherbergt es ein neues 208-Betten-Hotel, neun Gastronomiebetriebe, ein Parkhaus mit 700 Stellplätzen und ein fertiges Bürogebäude mit rund 17.000 m², dessen Büroflächen langfristig an Unternehmen wie beispielsweise Ford oder Jacobs Engineering vermietet sind. Zudem bietet das Areal Ausbaupotenzial für weitere 93.000 m² Bürofläche sowie etwa 500 neue Wohnungen. Diese sollen in den nächsten 5 bis 7 Jahren bezugsfertig sein. Wir werden das als Co-Investment realisieren, in das wir das Grundstück einbringen. Das bedeutet einen weiteren Meilenstein für uns, denn wir investieren erstmals in den privaten Mietsektor auf der Insel und legen den

Grundstock für unseren neuen Fonds PRS (Private Rental Sector). Dieser Fonds wird die privaten Mietwohnungen im Bestand führen.

In Schweden haben wir im vergangenen Monat von norwegischen und schwedischen Eignern einen Immobilienfonds mit über 14.000 Wohnungen übernommen, die bislang über einen schwedischen Immobilienfonds gehalten wurden. Die Transaktion hat einen Gegenwert von rund 900 Mio. Euro. Das Portfolio erstreckt sich außer auf Berlin, wo sich allein über 5.000 Wohnungen befinden, über die Metropolregionen München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg und mehrere Ballungsräume Westdeutschlands. 500 Wohneinheiten befinden sich im schwedischen Umea. Der gesamte Wohnungsbestand ist in einem guten technischen Zustand und weist mit weniger als 4 % eine sehr geringe Leerstandsquote auf. Nach der vollständigen Übernahme des Fonds und dessen Abwicklung werden wir die Wohnungsbestände unseren Kunden und weiteren Anlegergruppen als Investment anbieten und innerhalb der nächsten 12 bis 18 Monate veräußern. Die Vermögensgegenstände werden deshalb bei uns im Umlaufvermögen bilanziert.

Mit dieser Transaktion haben wir zweierlei unter Beweis gestellt. Zum einen: Wir können auch abseits etablierter Wege attraktive Immobilieninvestments aufspüren. Und zweitens: Wir konnten den Anteilseignern aus Schweden und Norwegen nur deshalb ein gutes Angebot machen, weil wir unsere Finanzkraft und unsere Eigenkapitalbasis im vergangenen Jahr deutlich gestärkt haben. Für denjenigen, der aus der Position der Stärke heraus verhandelt, ergeben sich auch solche vielversprechenden Gelegenheiten. PATRIZIA verfügt außerdem über hoch qualifizierte Inhouse-Teams, die für komplexe, internationale Transaktionen, Bewertungen und Finanzierungen sowie für die Unternehmenskultur anderer Länder eine gute Expertise mitbringen.

Vor knapp zwei Wochen haben wir die Öffentlichkeit über den Verkauf der Süddeutschen Wohnen mit ihren 19.800 Wohnungen an die Deutsche Annington informiert. Wir haben die SÜDEWO 2012 von der LBBW übernommen und seitdem mit elf weiteren Investoren als Co-Investment geführt. Beim Kauf der SÜDEWO sind wir von einer langfristigen Bestandshaltung ausgegangen. Der aktuelle Verkauf für 1,9 Mrd. Euro wurde unsererseits nicht aktiv betrieben, sondern ein unaufgefordertes Angebot seitens der Deutschen Annington hat zu dieser Entscheidung des Investorenkonsortiums geführt.

Nach Eingang des unaufgeforderten Angebots für die Übernahme war es Aufgabe der PATRIZIA als Investmentmanager, die Offerte zu analysieren und sie dem Investorenkonsortium zur Entscheidung vorzulegen. Wie sie wissen, ist PATRIZIA lediglich mit 2,5 % an der SÜDEWO beteiligt. Neben der Begleitung der kaufmännischen Due Dilligence wurde von PATRIZIA im Auftrag des Investorenkonsortiums auch eine „Social Due Dilligence“ durchgeführt, die konkrete Anforderungen an einen potenziellen neuen Eigentümer stellt. Das Investorenkonsortium ist überzeugt, dass der neue Eigentümer diesen Anforderungen entspricht. Die Sozialcharta wird vereinbarungsgemäß auch unter dem neuen Eigentümer fortgeführt.

Mit Veröffentlichung des Konzernabschlusses 2014 im März haben wir angekündigt, das operative Ergebnis von 50,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2014 heuer um 10 % steigern zu wollen. Diesen Ausblick wollten wir zur Jahresmitte weiter konkretisieren, was wir mit der am 14. Juni veröffentlichten Ad-hoc-Meldung getan haben. Lassen Sie mich unsere neue Prognose hier kurz wiederholen:

Unter Berücksichtigung der genannten Geschäftsvorfälle, die so in unserer Jahresplanung noch nicht integriert waren, heben wir unsere Prognose des operativen Ergebnisses für 2015 und 2016 auf kumuliert mindestens 200 Mio. Euro an. Eine Eingrenzung, welcher Teil davon noch 2015 und welcher erst 2016 realisiert wird, werden wir mit Veröffentlichung des Ergebnisses der ersten neun Monate am 12. November bekannt geben. Klar ist, dass der Einmaleffekt aus dem Verkauf der SÜDEWO bereits das Q3-Ergebnis beachtlich nach oben treiben wird. Aber welche Objekte aus dem Projekt Manchester sowie aus dem deutsch-schwedischen Portfolio noch bis Jahresende veräußert werden können, lässt sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen. Der Ergebniseffekt für das laufende Jahr kann daher noch nicht präzise ermittelt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Ereignisse müssen wir auch die Prognose weiterer Finanzkennzahlen anpassen.

Die Verschuldung, die wir bis Jahresende auf Null runterfahren wollten, wird sich durch die vorübergehende Bilanzierung der sogenannten Bridge Investments aus den Ankäufen in Manchester, Norwegen und Schweden auf das eigene Buch erstmals wieder erhöhen. Die Eigenkapitalquote – hier hatten wir uns 80 % bis Jahresende zum Ziel gesetzt – wird ebenfalls auf kurze Sicht nicht zu halten sein. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auch diese Kennziffern erst im November konkretisieren können.

Von alledem nicht betroffen bleibt der Abverkauf unseres Eigenbestands, der planmäßig zum Jahresende weitestgehend abgeschlossen sein wird. Das darüber freigesetzte Eigenkapital werden wir unverändert in renditestarke Co-Investments reinvestieren.

Der Anstieg der Assets under Management von netto 2 Mrd. Euro hat durch den Verkauf der SÜDEWO erstmal einen Rücksetzer erhalten. Damit reduziert sich das von uns verwaltete Immobilienvermögen um 1,6 Mrd. Euro. Diesen Abfluss werden wir aber vollends über Akquisitionen kompensieren können. Ein Teil dieser Zukäufe ist Ihnen bereits bekannt und die Pipeline für weitere Projekte ist gefüllt.

Damit, meine sehr geehrten Damen und Herren,
bin ich am Ende meiner Ausführungen zur Finanzlage der PATRIZIA.

PATRIZIA ist ein Unternehmen mit Tradition und Zukunft. 2014 haben wir 30 Jahre PATRIZIA gefeiert und das beste operative Ergebnis in der Geschichte des Unternehmens erwirtschaftet. Wir werden nicht nur kurz-, sondern auch langfristig mit unserem Geschäftsmodell erfolgreich sein und uns als das führende Immobilien-Investmenthaus Europas beweisen. Diese Stärke beruht nicht zuletzt auf unseren Mitarbeitern, die uns als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern.

Im Namen des gesamten Vorstands danke ich Ihnen, unseren Aktionären, für Ihr Vertrauen. Wir freuen uns, den erfolgreichen Weg der PATRIZIA weiter mit Ihnen zu gehen. Ihre heutigen Fragen werden wir ehrlich und umfassend beantworten. 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.