

PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Finanzvorstands Karim Bohn
zur Hauptversammlung am 22. Juni 2017

- es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich heiÙe Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zu unserer heutigen Hauptversammlung sehr herzlich willkommen.

Nachdem Herr Egger Ihnen die allgemeine Geschäftslage und unsere strategische Ausrichtung erläutert hat, werde ich Ihnen als Finanzvorstand der PATRIZIA nun einen Überblick über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geben. Das Geschäftsjahr 2016 war wirtschaftlich sehr erfolgreich. Wie Sie wissen, haben sich die Kennzahlen, nach denen wir unser Geschäft steuern, das sind das operative Ergebnis und das betreute Immobilienvermögen, die sog. Assets under Management, sehr gut entwickelt.

Für das operative Ergebnis konnten wir das Ergebnisziel unterjährig anheben und haben mit 283,2 Mio. Euro im Jahr 2016 den Vorjahreswert von 155,8 Mio. Euro nahezu verdoppeln können. Einhergehend damit stieg auch das von uns betreute Immobilienvermögen entsprechend unserer Planung an: Zum Stichtag bewirtschafteten wir 18,6 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 2,0 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahreswert von 16,6 Mrd. Euro entspricht.

Lassen Sie mich nun zunächst auf die Ertragslage eingehen. Das operative Ergebnis ist die wichtigste Steuerungsgröße für uns, da es die operative und finanzielle Leistungsfähigkeit der PATRIZIA reflektiert. Unser operatives Ergebnis setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Den Gebühreneinnahmen aus unserem umfassenden Serviceangebot für unsere Kunden und dem Ertrag auf das eingesetzte Eigenkapital vor allem aus Co-Investments. Beide Ergebnisbeiträge stiegen 2016 deutlich an und bildeten die Grundlage für den deutlichen Anstieg unseres operativen Ergebnisses von 155,8 Mio. Euro im Jahr 2015 auf 283,2 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Doch erlauben Sie mir an dieser Stelle, die Zahlen etwas differenzierter zu betrachten. Wie Sie wissen, war unser Ergebnis im Jahr 2015 durch den Verkauf der SÜDEWO und 2016 durch den Verkauf des Harald-Portfolios beeinflusst. Ergebnisbeiträge dieser Art erwarten wir in Zukunft zwar weiterhin, aber nicht in jedem Jahr und in vergleichbarer Größenordnung. PATRIZIA generiert stabile und kontinuierlich wachsende Basis-Erträge aus unserem Servicegeschäft und den Co-Investments und bietet darüber hinaus erhebliches zusätzliches Ertragspotential - wie beispielsweise im abgelaufenen Geschäftsjahr aus dem Verkauf des Harald-Portfolios.

Gerne stelle ich Ihnen unsere Kennzahlen ohne die realisierten Zusatzerträge vor, um dabei auch die kontinuierliche Entwicklung unserer Gesellschaft hervorzuheben.

Das bereinigte operative Ergebnis stieg im abgelaufenen Jahr um 69,3% auf 72,2 Mio. Euro, nach 42,7 Mio. Euro im Jahr 2015. Die wichtigste und stetigste Erlösquelle, die Gebühreneinnahmen aus dem Servicegeschäft, stiegen um 14,1% auf 188,6 Mio. Euro, nach 165,2 Mio. Euro im Jahr 2015. Davon entfielen 89,1 Mio. Euro auf die stetigen und wiederkehrenden Verwaltungseinnahmen, 70,3 Mio. Euro auf Gebühren aus dem Transaktionsgeschäft und 29,2 Mio. Euro auf leistungsbezogene Gebühren, sog. Performance Fees. Alle drei Kategorien sind im abgelaufenen Jahr deutlich gestiegen. Auch der Ertrag auf das eingesetzte Eigenkapital hat sich mit 29,1 Mio. Euro sehr gut entwickelt, nach 23,4 Mio. Euro im Jahr 2015.

Interessant und wichtig zugleich ist, dass Gebühreneinnahmen mittlerweile über 80% unserer Einnahmen ausmachen. Wir haben das volatile und risikoreiche Geschäft mit eigenen Investitionen durch stabiles und wiederkehrendes Servicegeschäft ersetzt.

Unsere zweite wichtige Steuerungsgröße sind die Assets under Management, also das bewirtschaftete Immobilienvermögen. Die Assets under Management stiegen im vergangenen Jahr um 2,0 Mrd. Euro auf 18,6 Mrd. Euro an. Diese Steigerung geht auf eine Vielzahl von Transaktionen mit einem Volumen von 5,1 Mrd. Euro zurück – nach einem Volumen von 7,2 Mrd. Euro im Jahr 2015. Auf vergleichbarer Basis ohne Harald und SÜDEWO blieb das Transaktionsvolumen mit etwa 4,0 Mrd. Euro weitestgehend konstant. Und warum ist dieses Wachstum des bewirtschafteten Vermögens so wichtig für uns? Weil mit ansteigenden Assets under Management auch unsere stabilen Basiseinnahmen weiter steigen! Wir wollen wachsen, um unsere stabile Ertragsbasis kontinuierlich weiter zu steigern, und weniger anfällig für zyklische Schwankungen zu werden!

Die Bedeutung von Investments außerhalb Deutschlands bleibt für uns sehr wichtig, bestätigt Sie doch den Erfolg unserer zunehmenden Internationalisierungsstrategie. Zum Jahresende 2016 lag der Anteil bei 33%.

Lassen Sie mich nun kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Unsere konservativen Bilanzkennzahlen weisen uns als finanzstarkes Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus. Unsere Bilanz und die Kapitalstruktur sind äußerst solide. Ende 2016 haben wir erstmals seit Jahren wieder eine Nettoliquidität von 360,0 Mio. Euro, und eine Nettoeigenkapitalquote von 82,1% ausgewiesen. Das bedeutet konkret, dass 80,2 Mio. Euro Verbindlichkeiten 440,2 Mio. Euro liquide Mittel gegenüberstehen, wir also alle unsere Schulden mit dem vorhandenen Kassenbestand sofort zurückführen könnten. Diese exzellente Bilanzstruktur war letztlich auch einer der Gründe, warum wir im Mai 2017 ein Schuldscheindarlehen über 300 Mio. Euro zu einem außergewöhnlich niedrigen Zinssatz von durchschnittlich 1,5% bei einer sehr langfristigen durchschnittlichen Laufzeit von mehr als 7 Jahren aufnehmen konnten.

So verfügen wir heute über eine äußerst solide Bilanzstruktur und umfassende liquide Mittel für die Umsetzung der von Wolfgang Egger beschriebenen Strategie der Expansion und für neue Investitionen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

lassen Sie mich an dieser Stelle einmal auf die Entwicklung der letzten fünf Jahre zurückblicken. Sie verdeutlicht die Entwicklung der PATRIZIA von einem überwiegend deutschen Wohnungsprivatisierer zu einem internationalen Investmentmanager sehr eindrucksvoll.

- Seit 2012 konnten wir unser verwaltetes Immobilienvermögen im Durchschnitt um 28,1% pro Jahr auf 18,6 Mrd. Euro Ende 2016 steigern, heute sind es bereits mehr als 19 Mrd. Euro
- Die Gebühreneinnahmen stiegen um 26,9% pro Jahr auf EUR 188,6 Mio. Euro Ende 2016
- In jedem Jahr seit 2012 haben wir im Durchschnitt 1,7 Mrd. Euro Eigenkapital bei unseren Kunden eingesammelt
- Die Verwaltungsgebühren, der stetigste Anteil unserer Gebühreneinnahmen, wuchs im Durchschnitt um 25,8% auf nunmehr 89,1 Mio. Euro Ende 2016.
- Die Qualität unseres operativen Ergebnisses ist damit deutlich robuster geworden: Während 2012 weniger als 60% aus dem stabilen Geschäftsbereich Investment-Management kamen, lag das Verhältnis Ende 2016 bereits bei über 80%.

Und Sie, liebe Aktionäre, haben davon ganz unmittelbar profitiert. Wie Wolfgang Egger eingangs ausführte, hat sich ein Investment mit Aktien der PATRIZIA erfolgreich entwickelt. So haben wir die Marktkapitalisierung, also den absoluten Wert unseres Unternehmens, seit dem Börsengang im März 2006 von 943 Mio. Euro auf etwa 1,5 Mrd. Euro um mehr als 50% gesteigert. Durch die Ausgabe der Gratisaktien konnten wir Sie an dieser sehr positiven Entwicklung beteiligen, und gleichzeitig alleine in

den letzten 5 Jahren seit 2012 488,5 Mio. Euro an thesaurierten Erträgen in die sehr erfolgreiche Entwicklung der PATRIZIA reinvestieren.

Die Gratisaktien haben die Liquidität der Aktie kontinuierlich gesteigert, und so wurden wir als Gesellschaft für internationale institutionelle Investoren zunehmend interessant. Die Gratisaktien sind aus unserer Sicht nach wie vor ein sehr probates Mittel, um Sie am Erfolg der PATRIZIA zu beteiligen – und unseren strategischen Kassenbestand für die weitere Entwicklung der verschiedenen Wachstumsinitiativen der PATRIZIA zu nutzen. Wolfgang Egger hat Ihnen die Strategie und die konkreten Wachstumspläne vorgestellt, die wir durch weitere Co-Investments und komplementäre Unternehmensübernahmen umsetzen und so den Wert der PATRIZIA in Zukunft weiter steigern wollen. Komplementär bedeutet, dass wir unsere bestehende Plattform und unsere Präsenz ausbauen werden, indem wir uns gezielt im Hinblick auf Kundenbasis, Assetklasse oder Land verstärken.

Und für mögliche Co-Investments kann ich bekräftigen, dass wir für Sie, unsere Aktionäre, eine angemessene Eigenkapitalrendite verdienen wollen, wie es, um nur zwei Beispiele zu nennen, bei der SÜDEWO und bei der GBW der Fall ist.

Dabei gilt, dass wir unsere Kompetenz gezielt einsetzen und beim Kaufpreis diszipliniert bleiben, wie wir es auch bei den Investments für unsere Kunden tun.

Wenn Sie mich also fragen: „Wann werden wir die vorhandene Liquidität investieren?“ Kann ich Ihnen nur antworten: „Wir werden im Sinne unserer Aktionäre die Liquidität richtig und langfristig klug, nicht hektisch und schnell investieren. Der disziplinierte Fokus liegt dabei darauf, die richtige Transaktion zu finden und umzusetzen!“

Mit diesem Vorgehen verfolgen wir das Ziel, unser Geschäft robuster für die Zukunft und PATRIZIA weniger abhängig von bestimmten Märkten, Kundengruppen oder Geschäftszyklen zu machen. So können wir Ihnen als Aktionären ein jederzeit stabiles Geschäftsmodell bieten, bei dem die Einnahmen mit dem Wachstum der Gesellschaft stetig weiter wachsen werden. Die strategische Kasse bietet uns die Chance, Opportunitäten zu nutzen, wenn sie sich ergeben. Die Erfahrung und die Vergangenheit lehren uns, dass sich solche Gelegenheiten meist genau dann ergeben, wenn die Finanzierungsbedingungen schwierig geworden sind – und auch auf diesen Fall sind wir mit unserer Liquidität gut vorbereitet.

Das sehen auch die Aktienanalysten so. Alle sieben Experten, die uns derzeit beobachten, empfehlen uneingeschränkt, die PATRIZIA-Aktie bei einem durchschnittlichen Kursziel von 22,21 Euro zu kaufen. Das wäre eine Steigerung von 28,9% gegenüber dem Schlusskurs von 17,23 Euro vom 19. Juni. Insofern sind auch wir optimistisch, dass einer erfolgreichen Umsetzung unserer Strategie eine positive Entwicklung des Aktienkurses folgen wird.

Unsere Aktionärsstruktur ist weiterhin sehr stabil. Wolfgang Egger hält unverändert mit 51,62% die Mehrheit an unserem Unternehmen. Die weiteren Top 50 Aktionäre vertreten etwa 25% des Kapitals, und sind zu ziemlich gleichen Teilen in Nordamerika und Europa domestiziert. Größere Aktienpakete halten Wasatch aus Salt Lake City und die Union Investment mit über 3%. Privataktionäre halten etwa 10% unserer Aktien.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich komme nun zum letzten Teil meines Berichts über die Finanz- und Ertragslage der PATRIZIA, bevor ich auf die heutigen Tagesordnungspunkte eingehe: den Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2017. Auch 2017 wird für die PATRIZIA ein erfolgreiches Geschäftsjahr werden. Wir erwarten ein operatives Ergebnis zwischen 60 Mio. und 75 Mio. Euro, nach dem um den Harald-Verkauf bereinigten operativen Ergebnis von 72,2 Mio. Euro in 2016. Hierbei sind neben durchschnittlichen Annahmen zum Geschäftsverlauf noch keine Erlöse aus der Investition unserer rund 700 Mio. Euro liquiden Mittel enthalten. Wohl enthalten sind aber etwa 7,0 Mio. Euro Aufwand, die wir in den Ausbau unserer Plattform zum Beispiel zum Aufbau der globalen Marke „PATRIZIA“ sowie in das internationale Fundraising und die Kundenbetreuung außerhalb Deutschlands investieren werden. In einem Industriebetrieb würden diese Kosten als Forschung und Entwicklung verbucht, das ist bei unserem Geschäftsmodell lei-

der nicht möglich. Außerdem gehen wir davon aus, unsere Assets under Management auch in diesem Jahr um rund 2,0 Mrd. Euro auf etwa 20,6 Mrd. Euro steigern zu können.

Lassen Sie mich zur Vollständigkeit nun auf den Einzelabschluss 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 Tochtergesellschaften. Zum 31. Dezember 2016 betrug der Jahresfehlbetrag 23,1 Mio. Euro, nach einem Überschuss von 92,9 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2015. Hauptgrund für das negative Ergebnis ist die Tatsache, dass der Ertrag aus dem Verkauf des Harald-Portfolios noch nicht konzernintern an die PATRIZIA Immobilien AG ausgeschüttet wurde und darauf konzernintern Zinsen entrichtet wurden. Es handelt sich dabei also um eine rein zeitliche Verschiebung. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von 204,1 Mio. Euro aus den Vorjahren ergibt sich ein Bilanzgewinn von 181,0 Mio. Euro. Das stellt den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft dar, über dessen Verwendung als Punkt 2 der heutigen Tagesordnung zu beschließen ist.

Wir möchten – Ihr positives Votum vorausgesetzt – wie bereits in den vergangenen Jahren auch in diesem Jahr den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vortragen und auf die Ausschüttung einer Bardividende verzichten. Die Entwicklung der PATRIZIA sowie die langfristige Kursentwicklung hat gezeigt, dass die Entscheidungen der letzten Jahre, die Gewinne zu thesaurieren und in die Geschäftsentwicklung zu investieren, sich als richtig erwiesen hat. Die vorhandene Liquidität bietet PATRIZIA die nötige Flexibilität, ohne verwässernde Kapitalmaßnahmen die internationale Expansion und Weiterentwicklung voranzutreiben. Unter Punkt 7 der Tagesordnung schlagen Vorstand und Aufsichtsrat deshalb wieder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vor. Wie Sie es aus den Vorjahren kennen, sollen Sie für zehn bestehende PATRIZIA Aktien eine neue Aktie erhalten. Durch die höhere Aktienanzahl wird sich die für die Indexzusammensetzung wichtige Liquidität der Aktie weiter verbessern, und zur langfristigen Wertsteigerung der PATRIZIA beitragen.

Meine Damen und Herren,
das Aktiengesetz sieht vor, dass der Vorstand die Hauptversammlung 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 74 f. bzw. 82 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.

Damit, bin ich am Ende meiner Ausführungen zur Ertrags- und Finanzlage der PATRIZIA angelangt.

Sie sehen, PATRIZIA ist ein Unternehmen mit Tradition und Zukunft. Mit einem nachhaltig profitablen Geschäftsmodell und mit konkreten Wachstumsinitiativen für eine prosperierende Zukunft mit sich vergrößernder Ertragsbasis. Von einem sehr guten Jahr 2016 ausgehend werden wir das Geschäft im laufenden Jahr und den Folgejahren weiterentwickeln und unsere Kennzahlen weiter steigern. Wir werden langfristig mit unserem Geschäftsmodell erfolgreich sein und uns als das führende, unabhängige Immobilieninvestmenthaus Europas etablieren. Diese Stärke beruht nicht zuletzt auf unseren Mitarbeitern, die uns als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern. Ihnen möchte ich an dieser Stelle herzlich danken.

Auch ich möchte Ihnen, unseren Aktionären, für Ihr Vertrauen danken. Wir freuen uns, den erfolgreichen Weg der PATRIZIA weiter mit Ihnen zu gehen. Bevor ich das Wort wieder an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz übergebe, möchte ich der guten Form halber darauf hinweisen, dass wir uns in der folgenden Generaldebatte alle Äußerungen des Podiums zu Eigen machen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.