

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

2017 war ein bedeutendes Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Erneut konnte die PATRIZIA stark organisch wachsen. Zusätzlich haben die getätigten Akquisitionen die Gesellschaft im Rahmen der Strategie, der führende globale Anbieter für Immobilieninvestments in Europa zu werden, einen deutlichen Schritt voran gebracht.

### ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2017 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund des Gesetzes und der Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso umfassend wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation informiert. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG eingehend erläutert und begründet.

### SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Im Berichtsjahr haben vier ordentliche sowie zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Soweit Bedarf bestand, tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden statt. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Falls erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern hat der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG 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.

### SCHWERPUNKTE DER BERATUNGS- UND AUFSICHTSTÄTIGKEIT, PERSONELLE ÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 13. März 2017 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2016. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2016 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016. Wie in jeder Aufsichtsratssitzung war der Bericht aus den operativen Bereichen auch in dieser Sitzung ein zentrales Thema. Weiterhin beschlossen wir die Geschäftsverteilung für die Vorstandsmitglieder sowie deren Ziele für das Geschäftsjahr 2017 und stimmten der geplanten Aufnahme von Fremdkapital durch Begebung von einem Schuldscheindarlehen in Höhe von mindestens 200 Mio. EUR zur Erhöhung der finanziellen Flexibilität zu.

Im Zuge der internationalen Expansion hat der Aufsichtsrat einstimmig in einem Umlaufbeschluss vom 15. April 2017 den Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG erweitert und Frau Anne Kavanagh als Chief Investment Officer (CIO) berufen. Seit April 2017 verantwortet sie von Augsburg und London aus sämtliche Investmenttätigkeiten sowie das Portfoliomanagement des Konzerns.



**AUFSICHTSRAT** v.l.n.r.: Alfred Hoschek, Dr. Theodor Seitz, Uwe H. Reuter

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 9. Mai 2017 wurde neben den aktuellen Gegebenheiten aus den operativen Bereichen über potentielle M&A-Transaktionen sowie über den Abschluss des Projekts Leading<sup>1</sup> und seine ökonomischen Auswirkungen berichtet. Weiterhin wurden Beschlüsse zur Anpassung der Geschäftsverteilung der Vorstände und zur Aufnahme von Fremdkapital durch Begebung eines Schuldscheindarlehens in Höhe von maximal 300 Mio. EUR gefasst.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 22. Juni 2017 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen. Die Hauptversammlung wählte Herrn Dr. Theodor Seitz und Herrn Alfred Hoschek erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats und wählte zusätzlich Herrn Uwe H. Reuter in den Aufsichtsrat. Alle drei Mitglieder wurden für zwei Jahre gewählt. In der konstituierenden Sitzung wurde Herr Dr. Theodor Seitz erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Neben dem Bericht aus den operativen Bereichen wurde dem Aufsichtsrat der aktuelle Stand des Compliance Projekts mit der Implementierung einer internationalen Compliance Policy und eines Compliance Management Systems vorgestellt.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 8. August 2017 wurde im Rahmen einer Telefonkonferenz die Ausnutzung der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erörtert. Im Zuge dieser Sitzung stimmte der Aufsichtsrat zu, den Aktionären ein freiwilliges öffentliches Aktienrückkaufangebot zum Erwerb von 2.298.850 eigenen Aktien (Zielaktienzahl) zu machen. Nach Ablauf dieses Rückkaufangebots hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 13. September 2017 die Durchführung eines anschließenden Aktienrückkaufprogramms im Umfang von bis zu

<sup>1</sup> Im Rahmen des Projekts Leading wurde die strategische Entscheidung getroffen, das Property Management zukünftig von einem externen Dienstleister erbringen zu lassen und sich noch stärker auf die Tätigkeit als Investmentmanager zu fokussieren, die für unsere Kunden die höchste Wertschöpfung generiert.

15 Mio. EUR über die Börse beschlossen. Die erworbenen Aktien können zu allen von der Hauptversammlung am 25. Juni 2015 genehmigten Zwecken verwendet werden, insbesondere auch als (Teil-)Gegenleistung im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum Erwerb von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen. Am 25. September 2017 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über den beabsichtigten Erwerb des globalen Dachfondsanbieters Sparinvest Property Investors (SPI). Das Unternehmen mit Sitz in Kopenhagen, Dänemark ist einer der weltweit führenden Investmentmanager für Dachfonds (Fund of Funds) im Immobilienbereich im Small- und Midcap-Segment und wurde inzwischen in PATRIZIA Multi Managers umfirmiert. Das Closing der Transaktion erfolgte am 12. Oktober 2017.

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am 7. November 2017 stimmte der Aufsichtsrat dem Beschluss des Vorstands zum Erwerb von bis zu 94 % der Anteile der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu. TRIUVA ist einer der führenden Anbieter für Immobilieninvestments in Europa mit rund 40 Fonds, mehr als 80 institutionellen Investoren und rund 200 Mitarbeitern an 15 europäischen Standorten. Das in Frankfurt am Main ansässige Unternehmen verwaltet zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Übernahme gewerbliche Immobilien in den Sektoren Büro, Einzelhandel, Logistik sowie Infrastruktur mit einem Vermögen von rund 9,8 Mrd. EUR. Der Aufsichtsrat stimmte ebenfalls dem Erwerb von 100 % der Anteile der Rockspring Property Investment Managers LLP zu. Rockspring ist ein in London ansässiger Experte im Fondsmanagement, der mit 110 Mitarbeitern an sieben Standorten in Europa ein Immobilienvermögen von derzeit ca. 7,0 Mrd. EUR vorwiegend in den Bereichen Büro und Einzelhandel verwaltet. Dabei betreut das Unternehmen mehr als 120 institutionelle Investoren aus 20 Ländern und bietet PATRIZIA u.a. eine komplementäre Kundenstruktur. Mit den Übernahmen verbreitert PATRIZIA die eigene Produktpalette zu neuen Märkten, Assetklassen und Risikoprofilen und erhöht das verwaltete Immobilienvermögen auf rund 39 Mrd. EUR. Damit stärkt PATRIZIA ihre Position als einer der führenden unabhängigen Immobilieninvestmentmanager in Europa.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 18. Dezember 2017 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2018 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Zudem wurde durch den Vorstand die Unternehmensstrategie der PATRIZIA Immobilien AG erläutert und ein ausführliches Update zu den erfolgten Unternehmensankäufen sowie der Integrationsplanung von Sparinvest Property Investors und der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gegeben. Weiterhin teilte der Vorstand dem Aufsichtsrat den aktuellen Sachstand für den geplanten Ankauf von Rockspring Property Investment Managers LLP mit.

### **WEITERE BESCHLÜSSE**

Im Nachgang zur ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juni 2017, die einer Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um 10 % zur Ausgabe sogenannter Gratisaktien zugestimmt hatte, beschloss der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG gemäß § 16 der Satzung die entsprechende Änderung der Fassung von § 4 Abs. 1, 2 und 4 der Satzung.

### **CORPORATE GOVERNANCE**

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Corporate-Governance-Bericht erstellt, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter [www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/) veröffentlicht ist. Am 18. Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich. 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 für sehr gut befunden.

### **PERSONELLE VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT**

Im Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Die ordentliche Hauptversammlung wählte am 22. Juni 2017 Herrn Dr. Theodor Seitz und Herrn Alfred Hoschek erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats und wählte zusätzlich Herrn Uwe H. Reuter in den Aufsichtsrat. In der im Anschluss erfolgten konstituierenden Aufsichtsratssitzung wählten die Aufsichtsratsmitglieder Herrn Dr. Theodor Seitz

einstimmig zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Zu stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurden einstimmig Herr Alfred Hoschek und Herr Uwe H. Reuter gewählt.

### **PRÜFUNG DES JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSSES 2017**

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 für das Geschäftsjahr 2017 wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 13. März 2018 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte & Touche hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft und keine Einwände erhoben. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie in bar oder in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen. Der Aufsichtsrat billigte den Jahres- und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2017 ist damit festgestellt.

#### **DETAILS**

zum Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 finden Sie hier.

SEITE 78

### **PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS**

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2017 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer 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 vom Vorstand erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der zugehörige Prüfbericht lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats beizeiten vor. Nach abschließendem Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

2017 war ein weiteres Jahr des Wachstums für die PATRIZIA Immobilien AG, das viele Herausforderungen mit sich brachte. Unser aufrichtiger Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern und sich engagiert und loyal für die Zukunft der PATRIZIA Immobilien AG einsetzen.

Augsburg, den 13. März 2018

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG

**DR. THEODOR SEITZ**

Vorsitzender