

PATRIZIA AG
Rede des Finanzvorstands Karim Bohn
zur Hauptversammlung am 01. Juli 2020

- veröffentlicht am 26. Juni 2020 -

- es gilt das gesprochene Wort -

PATRIZIA AG
Rede des Finanzvorstands Karim Bohn
zur Hauptversammlung am 01. Juli 2020

– es gilt das gesprochene Wort –

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlich willkommen auch von meiner Seite zu unserer heutigen virtuellen Hauptversammlung.

Als Finanzvorstand möchte ich Ihnen nun darlegen, wie sich unsere **Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage** im Geschäftsjahr 2019 und im Zuge der Umsetzung unserer Wachstumsstrategie entwickelt hat und welchen Einfluss die Covid-19 Pandemie auf die erwarteten Kennzahlen des laufenden Geschäftsjahrs hat.

Lassen Sie mich Ihnen zu Beginn versichern, dass PATRIZIA generell aber insbesondere auch für die aktuelle Krise sehr gut aufgestellt ist. Wir verfügen zum 31.12.2019 über liquide Mittel von über 600 Millionen Euro und haben eine grundsolide Bilanz. Wir mussten in den letzten Wochen keine Mitarbeiter in Kurzarbeit schicken, wir haben uns schnell den neuen Gegebenheiten angepasst und konnten so unsere Kunden unverändert gut betreuen und sie durch die aktuelle Krise begleiten.

Im Gegensatz zu vielen anderen Unternehmen in Deutschland besteht unser Vorschlag zur Ausschüttung einer Dividende pro Aktie in Höhe von 0,29 Euro für das Geschäftsjahr 2019 unverändert. Mit anderen Worten – wir sind und bleiben ein starker, verlässlicher Partner – für alle unsere stakeholder!

Die Basis hierfür haben wir unter anderem in dem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2019 geschaffen. Die beiden wichtigsten Kennzahlen, nach denen wir unser Geschäft steuern, sind die **Assets under Management** und das **operative Ergebnis**. Bei beiden Kennzahlen sehen wir eine deutlich positive Entwicklung, beziehungsweise konnten unsere selbst gesteckten Ziele im Geschäftsjahr 2019 übertreffen.

Unsere erste wichtige Steuerungsgröße, die **Assets under Management**, konnten wir im Jahr 2019 um 8,4 Prozent steigern. Hintergrund dieses Wachstums ist, dass uns nationale und internationale Kunden insgesamt 3,2 Milliarden Euro an neuem Eigenkapital für Investments im europäischen Immobilienmarkt anvertraut haben. Dies bedeutet eine erneute Steigerung um 24,6% gegenüber dem Vorjahr und ist ein neuer Rekordwert für PATRIZIA. Wir konnten im Jahr 2019 mehr als 20 neue institutionelle Investoren für unsere Produkte gewinnen und haben damit nun eine starke und diversifizierte institutionelle Kundenbasis von über 400 nationalen und internationalen Kunden. Auch im Geschäft mit privaten und semi-professionellen Kunden konnten wir weiterwachsen und den ersten Fonds auflegen, der auch außerhalb von Deutschland gezeichnet werden kann.

Unsere zweite wichtige Steuerungsgröße ist das **operative Ergebnis** als Indikator für die **Ertragslage** der Gesellschaft. Bei diesem konnten wir unsere zu Beginn des Jahres 2019 gegebene Prognosebandbreite mit einem Ergebnis zum Jahresende von 134,5 Millionen Euro sogar übertreffen und dabei die Qualität der Erträge gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich steigern. Dies bedeutet, dass ein immer größerer Anteil unserer Erträge durch stabile Gebühreneinnahmen generiert wird.

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen um 8,7 Prozent auf 348,0 Millionen Euro. Hierbei haben wir insbesondere die Erträge aus **Verwaltungsgebühren** gesteigert. Sie legten um 8,8 Prozent auf 190,9 Millionen Euro zu. Verwaltungsgebühren sind für uns eine stabile, nachhaltige und qualitativ hochwertige Ertragsquelle. Sie entstehen durch unsere Management-Leistungen und Services in der Verwaltung

der Immobilienvermögen und fallen damit fortlaufend und weitgehend unabhängig von der Marktentwicklung an. Es sind wiederkehrende Erträge, die wesentlich zur finanziellen Stabilität des Unternehmens beitragen und gerade in der aktuellen Lage so wichtig für uns sind.

Die zweite Komponente der Gebühreneinnahmen wird durch Transaktionen für unsere Kunden generiert. Im Geschäftsjahr 2019 konnten wir Transaktionen im europäischen Immobilienmarkt in Höhe von 9,0 Milliarden Euro für unsere Kunden unterzeichnen. Dies entspricht einer Wachstumsrate von 32,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich dazu hatte der europäische Gesamtmarkt in der gleichen Zeit einen Rückgang von 2,4 Prozent zu verzeichnen. Ein deutliches Zeichen für Marktanteilsgewinne. Für die Umsetzung dieser Transaktionen erhielt PATRIZIA im Geschäftsjahr 2019 65,3 Millionen Euro an **Transaktionsgebühren**, was einer Steigerung von 24,8 Prozent zum Vorjahr entspricht.

Die dritte Komponente der Gebühreneinnahmen, die **leistungsabhängigen Gebühren**, blieben mit 91,8 Millionen Euro auf einem konstant hohen Niveau und reflektieren erneut die sehr gute Performance, die PATRIZIA für ihre Kunden erwirtschaften konnte.

Die erhöhte Qualität unserer Erträge zeichnet sich aber nicht nur durch gesteigerte Gebühreneinnahmen aus. Unser operatives Ergebnis ist nun auch deutlich weniger abhängig von den volatileren **Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments**. Diese reduzierten sich strategiekonform um 42,0% auf 23,8 Millionen Euro. Zu dieser Position gehören Mieteinnahmen sowie Nettoverkaufserlöse aus Investitionen auf das eigene Buch, sogenannte Principal Investments. Darüber hinaus fließen Erträge aus Co-Investments mit ein.

Lassen Sie uns einen Blick auf die Entwicklung unsere Kostenbasis werfen. Die relevante Kennzahl hierfür sind unsere **Nettoaufwandsposten**. Diese stiegen gegenüber dem Vorjahr um 8,1 Prozent und damit weniger als unsere wiederkehrenden Verwaltungsgebühren, die um 8,8 Prozent im gleichen Zeitraum gestiegen sind. Zu beachten ist hierbei, dass in den Nettoaufwandsposten im Geschäftsjahr 2019 zum ersten Mal zusätzliche Ausgaben für den Einsatz neuer Technologien in Höhe von 7,6 Millionen Euro enthalten waren, um die PATRIZIA Plattform für die Zukunft zu rüsten. Bereinigt um diesen Effekt, sind die Nettoaufwandsposten nur um 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gewachsen und damit deutlich weniger als unsere wiederkehrenden Verwaltungsgebühren.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

in Zeiten wie diesen braucht ein starkes Unternehmen jedoch nicht nur qualitativ hochwertige und wiederkehrende Erträge und das richtige Maß an Kostendisziplin, sondern auch eine grundsolide Bilanz. Deshalb möchte ich Ihnen nun die **Vermögens- und Finanzlage** von PATRIZIA beschreiben und Ihnen zeigen, wie solide die Gesellschaft aufgestellt ist.

Als finanzstarkes Unternehmen konnte PATRIZIA im Jahr 2019 erneut ein Liquiditätspolster aufbauen und die **frei verfügbare Liquidität** um 19,7% oder 100,1 Millionen Euro steigern. Wir verfügen nun über frei verfügbare Bankguthaben, Kassenbestände sowie Termingelder und Wertpapiere in Höhe von 607,0 Millionen Euro. Diese Liquiditätsposition, die wir über die letzten Jahre aufgebaut haben, ist jetzt wichtiger denn je. Sie gibt uns in der aktuellen Situation auf der einen Seite die nötige Sicherheit und auf der anderen Seite die Flexibilität eventuell aufkommende Wachstumschancen wahrzunehmen. Selbst abzüglich der ausstehenden Fremdfinanzierungen über Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Millionen Euro sowie weiteren 93,2 Millionen Euro Bankdarlehen für temporär auf der Bilanz gehaltene Immobilien, steht die **Nettoliquidität** von PATRIZIA bei 241,9 Millionen Euro. Dies formt eine solide Basis für unsere weitere Entwicklung.

Eine weitere wichtige Kennzahl zur Beurteilung unserer finanziellen Stabilität ist die **Eigenkapitalquote**. Sie setzt das Eigenkapital ins Verhältnis zur Bilanzsumme und stand zum 31.12.2019 bei 60,7 Prozent.

Unter Berücksichtigung der eben erläuterten Netto-Liquidität, ergibt sich eine sehr solide **Netto-Eigenkapitalquote** von 75,7 Prozent.

Lassen Sie mich also kurz zusammenfassen: Die aktuelle Krise macht zwei Dinge besonders wichtig: Wiederkehrende Erträge und ausreichende Liquidität. Beides haben wir durch unseren Wandel zu einem reinen Investment Manager und unsere Kostendisziplin der letzten Jahre geschaffen. Nun sind wir gut aufgestellt, die aktuelle Krise nicht nur zu überstehen, sondern sogar gestärkt aus ihr hervorzugehen.

Sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
das gute Wirtschaften des letzten Jahres ermöglicht es uns, Sie auch in diesem Jahr wieder am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Wir haben im Jahre 2018 angefangen eine **Dividende** für das Geschäftsjahr 2017 auszuschütten und konnten die Dividende im darauffolgenden Jahr bereits um 8% zum Vorjahr erhöhen. Ich freue mich Ihnen mitteilen zu dürfen, dass wir diesen Trend in diesem Jahr fortsetzen möchten.

Aufsichtsrat und Vorstand der PATRIZIA AG schlagen unter Punkt 2 der Tagesordnung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 500.753.573,13 Euro zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 29 Cent je dividendenberechtigter Stückaktie, d. h. insgesamt 26.008.049,99 Euro, zu verwenden und den verbleibenden Betrag in Höhe von 474.745.523,14 Euro als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspricht einer erneuten Erhöhung der Dividende pro Aktie um 7,4 Prozent und ist damit konform mit unserer Strategie, das Wachstum der Dividende am Wachstum der Assets unter Management, sowie dem Wachstum des operativen Ergebnisses zu orientieren. An dieser Politik wollen wir auch zukünftig festhalten.

Bitte beachten Sie, dass der soeben von mir genannte Ausschüttungsbetrag von der Angabe unter Punkt 2 der Tagesordnung in der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2020 der Gesellschaft abweicht, da zwischen dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Einladung zur Hauptversammlung und dem heutigen Tage weitere PATRIZIA Aktien im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms erworben wurden. Dies hat die Anzahl der dividendenberechtigten Stückaktien auf 89.682.931 und den Ausschüttungsbetrag entsprechend von 26.127.124,28 Euro auf 26.008.049,99 Euro reduziert.

Lassen Sie mich an dieser Stelle kurz zu der Entwicklung des **Bilanzgewinns der AG nach HGB** und des Konzerngewinns nach den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS Stellung nehmen. Der Bilanzgewinn der PATRIZIA AG nach HGB erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 um 7,3 Prozent von 466,6 Millionen Euro auf 500,8 Millionen Euro. Zu beachten ist hierbei, dass der Bilanzgewinn nach HGB den Gewinnvortrag vergangener Perioden beinhaltet. Zur Beurteilung des Erfolgs nur des vergangenen Geschäftsjahres 2019 und als Basis des Dividendenvorschlags 2019 ziehen wir vielmehr den auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernjahresüberschuss 2019 nach IFRS in Höhe von 52,9 Millionen Euro heran. Hier ergibt sich eine Ausschüttungsquote auf Basis der ausgegebenen Aktien von rund 50,7 Prozent. Wie eben erwähnt, schreiben wir einen Teil des Gewinns des Geschäftsjahres 2019 auf neue Rechnung vor, um für die Zukunft weiterhin für Wachstumschancen und Digitalisierung vorbereitet zu sein.

Sehr verehrte Damen und Herren,
wir sind ein unabhängiger internationaler Investment Manager mit langfristiger Orientierung. Dies spiegelt sich auch in unserer stabilen **Aktionärsstruktur** wider. Wolfgang Egger bleibt weiterhin größter Aktionär und hält über die First Capital Partner GmbH 51,81 Prozent der Aktien. Wir freuen uns außerdem über das Vertrauen, das uns die Allianz SE in den letzten Jahren entgegengebracht hat. Durch ihre Tochtergesellschaften hat sie ihren Anteil an der PATRIZIA AG im März 2020 auf 5,02% aufgestockt und ist somit nun neben der Union Investment GmbH ein weiterer, langfristig orientierter Großaktionär unserer Gesellschaft. Insgesamt hielten institutionelle Anleger zum Ende des Jahres 2019 knapp 39% der Anteile an PATRIZIA und weitere 8% wurden durch Privatanleger gehalten.

Für unsere bestehenden Aktionäre - und um neue Aktieninvestoren für die PATRIZIA Aktie zu gewinnen - waren wir im Jahr 2019 im Bereich **Investor Relations** sehr aktiv. An 41 sogenannten Roadshow-Tagen waren wir weltweit in 31 Städten unterwegs und standen den Kapitalmarktteilnehmern Rede und Antwort. Unter diesen Veranstaltungen waren auch diverse Termine für Privatinvestoren, beispielsweise in Kooperation mit der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger, kurz SdK, sowie der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz, kurz DSW. Ein weiterer Meilenstein war die Durchführung des ersten Capital Markets Day für institutionelle Investoren und Aktienanalysten im November 2019, auf dem wir unsere mittelfristigen strategischen Ziele - unsere Strategie 2023 - vorgestellt haben.

Letzterer war auch einer der Katalysatoren für die Aufholjagd des **PATRIZIA Aktienkurses** im letzten Quartal des Jahres 2019. Das nur langsam anlaufende Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt zu Beginn des Jahres 2019 sorgte für einen schwachen Start der Aktie. Verstärkt wurde dieser Effekt durch die erhöhte Regulierungsaktivität im Berliner Wohnimmobiliensektor, die für eine Kollektivbestrafung europäischer Immobilientitel - leider auch der PATRIZIA - sorgte. Nach der Veröffentlichung unserer mittelfristigen Ziele im November 2019 und der Bestätigung unserer Jahresziele für das Geschäftsjahr 2019, erholte sich die Aktie jedoch wieder deutlich und schloss das Jahr mit einem Plus von insgesamt 19,3 Prozent bei einem Kurs von 19,86 Euro ab.

Erfreulich ist aber insbesondere die starke Performance des Aktienkurses im laufenden Jahr. Zum Stichtag am 24.06.2020 lag der Kurs der Aktie bei 22,30 Euro, was einer weiteren Kursperformance von 12,3 Prozent seit Jahresanfang entspricht. Zum Vergleich dazu lagen DAX und SDAX im gleichen Zeitraum ca. 9,0 Prozent im Minus. Der FTSE EPRA NAREIT Developed Europe Index, der den europäischen Immobilienmarkt abbildet und den wir als Referenz für die von uns verwaltete Vermögensklasse heranziehen, verlor in der gleichen Zeit 22,9 Prozent an Wert. Außerdem nutzen wir als Referenzwert für unsere Industrie den STOXX 600 Financial Services Index. Dieser verlor seit Jahresanfang bis zum Stichtag 8,7 Prozent. Die starke relative Performance der PATRIZIA Aktie in diesem Jahr zeigt uns, dass sie von vielen Investoren mittlerweile als sicherer Hafen in der aktuellen Krise angesehen wird.

Meine Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der PATRIZIA möchte ich mit dem Verweis auf die **übernahmerelevanten Angaben** sowie auf die **wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems** im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess beenden. Dies sieht das Aktiengesetz nach § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB vor. Die entsprechenden Angaben sind ausführlich im Geschäftsbericht 2019 der Gesellschaft auf den Seiten 55f. bzw. 64ff. dargestellt. Erläuterungen hierzu finden Sie auch in den schriftlichen Berichten des Vorstands, die seit Einberufung der Hauptversammlung über die Internetseite der PATRIZIA zugänglich sind. Ich darf daher auf diese Unterlagen verweisen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
ich möchte Ihnen zum Schluss einen kurzen **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020** und die weiteren Entwicklungen rund um die aktuelle Krise geben. Auch wenn die Maßnahmen deutschlandweit derzeit immer weiter gelockert werden, wird uns das Thema Covid-19 wohl noch über das Jahr 2020 hinaus beschäftigen.

Wir konnten das Jahr 2020 solide starten und unser **operatives Ergebnis** im ersten Quartal um 2,9% auf 24,7 Millionen Euro steigern. Außerdem haben wir mit der Veröffentlichung unserer Zahlen für die ersten drei Monate des Jahres 2020 unseren **Ausblick für das Gesamtjahr 2020** angepasst. Wir erwarten nun ein operatives Ergebnis von 100 bis 140 Millionen Euro im Gegensatz zu 120 bis 140 Millionen Euro zur Zeit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019. Wir haben die Spanne also etwas nach unten erweitert, um die durch Covid-19 entstandenen Unsicherheiten im zweiten Halbjahr zu reflektieren. Aber, meine sehr verehrten Damen und Herren, und dieses „aber“ möchte ich sehr betonen, die aktuelle Krise zeigt auch die Belastbarkeit unseres Geschäftsmodells. Dies zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass wir trotz der Krise deutlich profitabel bleiben werden. Wir sind aufgrund der bereits heute vorhandenen Visibilität auf die Gebühreneinnahmen des laufenden Jahres zuversichtlich, dass wir dies auch bei der Vorlage der Zahlen zum Geschäftsjahr 2020 bestätigen werden.

Auf unsere wichtige Steuerungsgröße, die Assets under Management, hat die Covid-19 Pandemie derzeit nur einen begrenzten Einfluss. Für unsere Kunden verwalten wir ein pan-Europäisches Immobilienportfolio von über 45 Milliarden Euro. Die darin enthaltenen Immobilien sind vorrangig sogenannte „Core“ Immobilien. Diese Risikoklasse zeichnet sich dadurch aus, dass der Großteil des damit erwirtschafteten Einkommens durch stabile Cashflows zustande kommt und nicht etwa durch risikoreiche Investitionen. PATRIZIA wird sich auch weiterhin auf diese qualitativ hochwertigen Objekte fokussieren, die mehr denn je im Fokus der internationalen institutionellen Investoren stehen. Daher gehen wir auch weiterhin von organischem Wachstum bei unseren Assets under Management aus. Für das aktuelle Geschäftsjahr rechnen wir trotz der Unsicherheiten um die Covid-19 Pandemie mit einem organischen Wachstum von 2,0 bis 3,5 Milliarden Euro. Dies würde ein verwaltetes Immobilienvermögen zwischen 46,5 und 48,0 Milliarden Euro zum Jahresende 2020 bedeuten.

Unsere stabile Vermögenslage hat es uns ermöglicht, mit der Veröffentlichung unserer Zahlen für die ersten drei Monate dieses Jahres unsere Profitabilität in einem Krisenjahr zu bestätigen. Auch unser Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 bleibt unverändert bestehen. Darüber hinaus haben wir am 19. März 2020 erneut ein **Aktienrückkaufprogramm** gestartet, um unsere liquiden Mittel effizient einzusetzen. Auf der einen Seite kommt ein solches Programm Ihnen als Aktionäre zugute, auf der anderen Seite akquirieren wir hiermit eine zusätzliche Währung, die wir im Falle weiterer Unternehmensübernahmen einsetzen können.

Die deutliche Stabilisierung der Kapitalmärkte in den letzten Wochen, sowie die sehr limitierten Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf das stabile Geschäftsmodell der PATRIZIA AG haben uns zu der Entscheidung bewogen, das Rückkaufprogramm am 22. Juni 2020 zu beenden.

Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms hat die PATRIZIA AG unter Ausnutzung der am 20. Juni 2018 von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung bis zum heutigen Tag insgesamt 1.376.700 Aktien zu einem Durchschnittskurs von 20,28 Euro pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 27,9 Millionen Euro zurückgekauft. Darauf entfällt ein Betrag des Grundkapitals von insgesamt EUR 1.376.700, was einem Anteil von rund 1,49 % des Grundkapitals entspricht.

Nach Beendigung des Aktienrückkaufprogramms hält die PATRIZIA insgesamt 2.668.545 bzw. 2,89 Prozent eigene Aktien. Die Anzahl der **ausstehenden Aktien** beträgt entsprechend 89.682.931 Stück, die Anzahl der **ausgegebenen Aktien** beträgt weiterhin 92.351.476 Stück.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
wir haben ein starkes Jahr 2019 hinter uns und sind trotz der aktuellen Widrigkeiten weiterhin gut aufgestellt. Dies verdanken wir zu einem großen Teil dem Einsatz und der Kompetenz unserer **Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern**, die als Immobilienexperten vor Ort wesentlich zu unserem Erfolg auf den europäischen Immobilienmärkten und den globalen Kapitalmärkten beitragen. Herzlichen Dank daher an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren großartigen Einsatz für unseren Erfolg.

Während der Covid-19 Krise hat ein Großteil unserer Belegschaft von zu Hause gearbeitet, um das Infektionsrisiko innerhalb von PATRIZIA möglichst gering zu halten und einen gesellschaftlichen Beitrag zur Bewältigung der Krise zu leisten. Aufgrund unserer guten IT-Infrastruktur und vor allem der Anpassungsfähigkeit unserer Mitarbeiter an diese neue Situation hat dieser Wechsel reibungslos funktioniert. Auch hierfür möchte ich mich herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken.

Auch bei Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich mich ausdrücklich im Namen des gesamten Vorstands für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung bedanken. Wir freuen uns darauf, den erfolgreichen Weg gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Bevor ich das Wort wieder an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz übergebe, möchte ich der

guten Form halber darauf hinweisen, dass wir aufgrund der virtuellen Durchführung der diesjährigen Hauptversammlung leider nicht allen Aktionären die Möglichkeit geben können, heute und hier persönlich Fragen zu stellen.

In den letzten Wochen hatten Sie jedoch die Möglichkeit, in unserem HV-Portal Fragen einzureichen, die wir Ihnen im Folgenden nun gerne beantworten möchten. Darüber hinaus steht unser Investor Relations Team Ihnen natürlich auch außerhalb der Hauptversammlung jederzeit für Fragen zur Verfügung.

Damit übergebe ich das Wort an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!