

ADDED VALUE

Marktkennntnis als Schlüssel zum Erfolg

Mit unserer starken Präsenz in Europa haben wir den Finger stets am Puls der Immobilienmärkte. Dank unserer Büros und Hubs auf vier Kontinenten kennen wir zudem die Anforderungen unserer Kunden ganz genau. Ihnen bieten wir eine Vielfalt an Assetklassen und Investmentprodukten, die europaweit ihresgleichen sucht.

19

Büros in 18 Ländern

5

Client Relationship Hubs
in Asien, Nordamerika
und Australien

> 35

Jahre Erfahrung





INHALTS- VERZEICHNIS

UNSER UNTERNEHMEN **04**

- 04** Vorwort des Vorstands
- 08** Bericht des Aufsichtsrats
- 12** Die PATRIZIA Aktie

KONZERNLAGEBERICHT **18**

- 18** Grundlagen des Konzerns
- 33** Wirtschaftsbericht
- 56** Weitere Angaben
- 63** Entwicklung der Risiken und Chancen
- 71** Prognosebericht

KONZERNABSCHLUSS **76**

- 76** Bilanz
- 78** Gewinn- und Verlustrechnung
- 79** Gesamtergebnisrechnung
- 80** Kapitalflussrechnung
- 82** Eigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNANHANG **86**

- 86** IFRS-Konzernanhang
- 165** Anlage zum Konzernanhang
- 172** Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 173** Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

WEITERE INFORMATIONEN **184**

- 184** Fünfjahresübersicht Bilanz
- 186** Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
- 187** Der Aufsichtsrat
- 188** Der Vorstand
- 189** Finanzkalender und Kontakte

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

wir freuen uns, Ihnen über ein weiteres ereignisreiches und erfolgreiches Geschäftsjahr der PATRIZIA berichten zu können.

PATRIZIA hat ihre Position als globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments weiter ausgebaut und Ankäufe von attraktiven Immobilien und Immobilienportfolios in ganz Europa für unseren globalen Kundenstamm initiiert und durchgeführt. Unsere Kunden – zu denen deutsche private, (semi-)professionelle und institutionelle Anleger genauso wie globale institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Versicherungen und Staatsfonds zählen – profitieren weiterhin von der langjährigen Erfahrung des Konzerns im Immobilienbereich, unserem europaweiten Netzwerk und unseren engagierten und erfahrenen Mitarbeitern.

Unser kundenorientiertes und unabhängiges Geschäftsmodell, unsere Unternehmenskultur und unser täglicher Anspruch hinsichtlich „Building Communities & Sustainable Futures“ tragen dazu bei, hervorragende Ergebnisse für unsere Kunden zu erzielen. Dies hat dazu geführt, dass wir wiederholt nachhaltige, stabile und wachsende Cashflows aus langfristigen Investitionen in Immobilien erwirtschaftet haben.

Die erfolgreiche Integration der in den Jahren 2017 und 2018 erworbenen Unternehmen hat das Geschäftsmodell der PATRIZIA erheblich gestärkt. Die Übernahmen haben unser Strukturierungsmöglichkeiten und unsere geografische Reichweite erheblich gestärkt und unser Produktangebot sowohl nach Anlageklassen als auch nach Risikoarten deutlich vergrößert. Dadurch profitieren unsere Kunden nun von einer Plattform mit Immobiliensektor-Spezialisten mit relevanter Größe.

PATRIZIA Multi Managers (früher: Sparinvest Property Investors) bietet unseren Kunden Zugang zu internationalen Dachfonds, die weltweit in erstklassige Immobilienstrukturen investieren. TRIUVA trägt zu unserem Ergebnis seit dem 1. Januar 2018 bei und hat unsere lokale Marktpräsenz in Europa erhöht, unsere Expertise im Bereich Gewerbeimmobilien weiter gestärkt und gleichzeitig die Türe zum Infrastruktursektor geöffnet. Rockspring trägt seit dem 30. März 2018 zu unserem Ergebnis bei und hat den Zugang zu internationalen Kunden sowie die Vielfalt der Produktpalette deutlich erweitert.

Ein Höhepunkt des Jahres 2018 war der Abschluss des erfolgreichen Integrationsprozesses. Seit September 2018 arbeiten alle Mitarbeiter des Konzerns unter der gemeinsamen Marke PATRIZIA. Dies war ein umfangreiches Unterfangen, wenn man sich die einzelnen Projekte vor Augen führt, die für die Konsolidierung von vier Unternehmen zu ONE PATRIZIA erforderlich waren. Dazu zählten unter anderem Bürorumzüge an mehr als 25 Standorten in 11 Städten, die Schaffung neuer Abteilungsstrukturen mit einem neuen Führungsteam sowie die Zusammenführung von vier IT-Systemen zu einer erstklassigen IT-Plattform, die uns die Möglichkeit gibt, zum Technologieführer unserer Branche zu werden.

Vor allem aber bestätigte die Integration, dass eines unserer wichtigsten M&A-Ziele erreicht wurde: **Wer sich der PATRIZIA Plattform anschließt, denkt in Bezug auf unsere Kultur und den Zweck unserer täglichen Arbeit gleich – langfristigen Wert für unsere Kunden zu schaffen.**

Die wichtigsten Meilensteine, die wir im Geschäftsjahr 2018 erreicht haben, sind auf Seite 1 dieses Geschäftsberichts dargestellt und zeigen, dass wir neben dem Aufbau einer noch stärkeren Plattform auch weiterhin auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet sind. Dies zeigt sich durch ein weiteres Jahr mit organischem Wachstum der Assets under Management und einem eingeworbenen Eigenkapital für neue Produkte in Höhe

von 2,6 Mrd. EUR – von denen der Großteil auf Stammkunden entfällt und das Vertrauen unserer Kunden in PATRIZIA bestätigt. Unsere Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen und sich auf die Erzielung einer langfristigen Performance bei Immobilienanlagen zu konzentrieren, ist nicht nur unseren Kunden, sondern auch unseren Aktionären im Jahr 2018 zugutegekommen.

Mit einem operativen Ergebnis von 141,4 Mio. EUR in 2018 konnten wir unseren wesentlichen Leistungsindikator gegenüber dem Vorjahr (82,2 Mio. EUR) um 72,0% übertreffen. Wir konnten unsere Prognose für das operative Ergebnis im Jahr 2018 zweimal anheben. Dies war auf eine straffe Kostenkontrolle und damit eine besser als erwartete Entwicklung der betrieblichen Aufwendungen sowie auf höher als erwartete leistungsabhängige Gebühren zurückzuführen, was die Outperformance der PATRIZIA Produkte im Vergleich zum Marktdurchschnitt widerspiegelt. Im November 2018 erhielt der ausgewogene PanEuropean-Fonds der PATRIZIA den MSCI-Award, da er die beste Entwicklung des Nettoinventarwertes (Net Asset Value, NAV) in seiner Peer Group in den vergangenen drei Jahren erzielte.

Gleichzeitig erzielten wir ein organisches Nettowachstum der Assets under Management um 2,3 Mrd. EUR gegenüber dem Pro-Forma-Wert 2017, zurückzuführen auf neue und attraktive Immobilienprodukte für unsere Kunden sowie die Übertragung bestehender Vermögensverwaltungsmandate auf die PATRIZIA, ein starkes Zeichen für das Vertrauen unserer Kunden. **Insgesamt stiegen die Assets under Management im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich auf 41,0 Mrd. EUR.** Weiterhin haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilientransaktionen im Gesamtwert von 5,2 Mrd. EUR für unsere Investoren professionell und erfolgreich in ganz Europa umgesetzt und unterzeichneten Transaktionen mit einem Volumen von 6,8 Mrd. EUR. Der Erwerb des Eurotowers in Frankfurt am Main im Auftrag einer der größten taiwanesischen Versicherungsgesellschaften ist nur ein Beispiel für die mehr als zweihundert Transaktionen, die wir 2018 für unsere nationalen und globalen Kunden durchgeführt haben. Diese Transaktionen erstreckten sich über eine Reihe von Anlageklassen, von Wohnimmobilien, Büro, Einzelhandel und Hotel bis hin zu Logistikimmobilien, Studentenwohnungen und Health Care.

Neben der Erreichung dieser Kennzahlen konnten wir im Geschäftsjahr 2018 auch wichtige operative Erfolge verbuchen. Dazu gehört beispielsweise unser Geschäft für private und (semi-)professionelle Anleger. Nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 2016 konnten in den ersten drei Jahren der Tätigkeit bereits zehn Fonds für rund 5.000 private und (semi-)professionelle Anleger erfolgreich aufgelegt werden. Allein im Jahr 2018 wurden fünf neue Fonds aufgelegt, und wir erwarten weiteres Wachstum aus diesem Geschäft mit einem neuen pan-europäischen Produkt, das im Jahr 2019 auf den Markt kommen soll.

Eines der strategischen Themen, auf das wir uns im Jahr 2018 verstärkt konzentrierten, betraf die Frage, wie sich Technologie auf unser Geschäftsmodell und die damit verbundenen wesentlichen Chancen, aber auch Risiken für unsere Kunden und unsere Plattform auswirkt. Der Erwerb einer strategischen Beteiligung an EVANA, einem Anbieter von Künstlicher Intelligenz im Oktober 2018 ist als einer von vielen Schritten zu sehen, die wir unternehmen, um unsere Plattform zu digitalisieren und die Dienstleistungen für unsere Kunden weiter zu verbessern. PATRIZIA hat sich in dieser Hinsicht ein klares Ziel gesetzt – **wir streben an, der Technologieführer im europäischen Immobilien-Investment Management zu werden** und unsere Kunden bestmöglich durch die kommenden technologiegetriebenen Veränderungen zu führen.

Ausblick 2019

Trotz eines zunehmend volatilen politischen und wirtschaftlichen Umfelds gehen wir mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2019 und erwarten erneut Marktchancen für unsere in- und ausländischen Kunden, in Form attraktiver Immobilienfondsprodukte nutzen zu können. **Wir erwarten im Jahr 2019 ein operatives Ergebnis in Höhe von 120 Mio. EUR bis 130 Mio. EUR**, was – ohne die außergewöhnlich hohen leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2018 – ein weiteres solides Wachstum der Profitabilität bedeutet, das durch stabile und wiederkehrende Verwaltungs- und Transaktionsgebühren gestützt wird.

Ein erfolgreicher Investment Manager zeichnet sich unter anderem durch langjährige Erfahrung in lokalen Märkten und Assetklassen, durch professionelle Prozesse und insbesondere durch attraktive Produkte aus, deren Performance nachhaltig über dem Marktdurchschnitt liegt. Hiermit erwirbt ein Investment Manager das nachhaltige Vertrauen seiner Investoren. All dies ist nur durch unsere engagierten Mitarbeiter möglich, die jeden Tag mit Leidenschaft im Sinne unserer Kunden und Aktionäre Mehrwert für den Konzern und seine Stakeholder erwirtschaften.

Wir möchten uns daher insbesondere bei unseren Mitarbeitern für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA im Jahr 2018 bedanken.

Ihnen unseren Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für Ihre Treue und Ihr Interesse an PATRIZIA – wir freuen uns sehr, den Weg der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Wir haben bereits am Anfang dieses Vorworts unseren Anspruch „Building Communities & Sustainable Futures“ erwähnt und möchten damit unseren Rückblick auf 2018 und den Ausblick 2019 abschließen, denn auch in diesem Jahr ist es unser Ziel, der Gesellschaft etwas zurückzugeben. **Wir feiern 2019 das 20-jährige Bestehen der PATRIZIA Children Foundation** und sind glücklich und stolz darauf, dass bereits mehr als 200.000 bedürftige Kinder über die Stiftung Zugang zu Bildung und medizinischer Unterstützung gefunden haben.

Deshalb möchten wir uns an dieser Stelle ganz besonders bei allen Kunden, Dienstleistern und Aktionären bedanken, die dazu beigetragen haben, dies zu ermöglichen.

Augsburg, den 19. März 2019

Ihr Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Anne Kavanagh
CIO



Klaus Schmitt
COO



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

2018 war ein außerordentliches Jahr für die PATRIZIA Immobilien AG. Das Unternehmen hat den größten Integrationsprozess der Firmengeschichte erfolgreich bewältigt. Darüber hinaus ist es dem Team gelungen, zahlreiche operative Erfolge zu feiern und damit die eigenen Erwartungen deutlich zu übertreffen. Alles in allem kann sich PATRIZIA am Ende des Jahres zu den zehn größten europäischen Immobilien-Investment Managern zählen und ist bestens aufgestellt, auch weiterhin die Branche aktiv mitzugestalten.

Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2018 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 eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung 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.

Schwerpunkte der Beratungs- und Aufsichtstätigkeit

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 13. März 2018 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 2017. Der Aufsichtsrat schloss sich der Empfehlung des Vorstands an, den Aktionären eine Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2017 auszuzahlen. Den Aktionären wurde hierbei das Wahlrecht eingeräumt, die Dividende als Auszahlung in bar oder in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG zu erhalten. Wie in jeder Aufsichtsratssitzung war der Bericht aus den operativen Bereichen auch in dieser Sitzung ein zentrales Thema. Darüber hinaus hat der Vorstand über die Integration der zugekauften Gesellschaften Sparinvest Property Investors, TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und Rockspring Property Investment Managers LLP berichtet und dabei den angestrebten Projektplan, die Ziele, die Vorgehensweise sowie die Zuständigkeiten dargestellt. Zudem wurde die geplante Umstrukturierung der Konzernorganisation vorgestellt. Weiterhin erfolgte eine Erläuterung und Diskussion der aktuellen sowie der geplanten Unterstützung der PATRIZIA Children Foundation (ehemals PATRIZIA KinderHaus Stiftung). In Verbindung mit der Implementierung von konzernweiten Compliance-Standards wurden unter anderem der Wertekodex, das Compliance Handbuch, ein Whistleblowing System und Compliance Trainings diskutiert und die weiteren Vorgehensweisen dazu vorgestellt.

In einer außerordentlichen Sitzung am 25. April 2018 berichtete der Vorstand über den aktuellen Stand der Integration der angekauften Gesellschaften und stellte dabei das weitere Vorgehen, die wirtschaftlichen Ziele, die beabsichtigten Maßnahmen und die geplante Kommunikation an die Mitarbeiter dar.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 20. Juni 2018 kam der Aufsichtsrat zu seiner zweiten ordentlichen Sitzung zusammen. Neben den aktuellen Gegebenheiten aus den operativen Bereichen wurde über die Integration der zugekauften Gesellschaften berichtet. Weiterhin wurden Beschlüsse zur Anpassung der Geschäftsverteilung der Vorstände und deren Ziele für das Geschäftsjahr 2018 sowie zur Höhe der Spenden an die PATRIZIA Children Foundation gefasst. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt, bis zu 1.434.038 eigene Aktien der PATRIZIA Immobilien AG den Aktionären der Gesellschaft zum Tausch gegen einen anteiligen Dividendenbetrag zum Bezug anzubieten (Aktividende). In einem nachgelagerten Umlaufbeschluss haben Vorstand und Aufsichtsrat am 6. Juli 2018 sodann den Bezugspreis im Rahmen der Aktividende auf 15,84 EUR je Aktie festgesetzt. Am 17. Juli 2018 wurde schließlich in einem weiteren Umlaufbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, dass im Rahmen der Aktividende insgesamt 93.339 Aktien aus dem derzeitigen Bestand eigener Aktien an die Aktionäre veräußert werden.

Am 1. Oktober 2018 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen und wurde neben dem Bericht aus den operativen Bereichen auch über den aktuellen Stand der Integration und über den Fortschritt der verschiedenen Compliance-Maßnahmen informiert. Darüber hinaus haben sich Vorstand und Aufsichtsrat



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

auf gremienspezifische Diversitätskonzepte gemäß § 289f Abs. 2 Nr. 6 HGB verständigt. Der Aufsichtsrat hat zudem, den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend, konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats beschlossen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium verabschiedet. Abschließend wurde noch die Intensivierung einer ausgeprägten Kostenkultur durch Etablierung eines systematischen Kostenmanagements mit dem Vorstand abgestimmt.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 19. Dezember 2018 hat sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2019 befasst und diese einstimmig verabschiedet. Zudem hat der Vorstand über das operative Geschäft, die Integration und das Thema Compliance berichtet sowie das Projekt Compensation & Benefits vorgestellt, welches als Ziel die Entwicklung eines neuen Vergütungssystems für den Gesamtkonzern verfolgt.

Weitere Beschlüsse

Neben den Beschlüssen während der Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Umlaufbeschlüsse zur Errichtung und zum Erwerb von Gesellschaften, zu Nachträgen der Vorstandsanstellungsverträge sowie zur Abgabe einer Patronatserklärung gefasst.

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/ veröffentlicht ist. Diese Erklärung enthält auch Ausführungen zu den im Jahr 2018 von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten gremienspezifischen Diversitätskonzepten sowie zu den Zielen, zu denen sich der Aufsichtsrat im Hinblick auf seine Zusammensetzung verpflichtet hat.

Am 19. Dezember 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG verabschiedet. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind gegenwärtig alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Auch sonst wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex bis auf wenige Ausnahmen 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.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2018

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 2018 wurden von der Deloitte 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 GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 19. März 2019 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte 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 2018 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft und keine Einwände erhoben. 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 2018 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2018 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 Vermerk 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.

2018 war ein weiteres Jahr voller erfolgreicher Meilensteine für die PATRIZIA Immobilien AG. Nicht zuletzt ist es gelungen, aus vier Unternehmen ein gemeinsames zu formen, das nun stärker und selbstbewusster denn je in die Zukunft blickt. Unser aufrichtiger Dank gilt daher dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Erreichte. Sie haben mit Ihrer Expertise und harten Arbeit ganz wesentlich zu dieser positiven Geschäftsentwicklung beigetragen.

Augsburg, den 19. März 2019

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG



Dr. Theodor Seitz

Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2018	2017	2016
Börsenkurse				
Höchst	EUR	21,10	20,17 ¹	22,31 ¹
Tiefst	EUR	14,85	13,34 ¹	13,15 ¹
Jahresschlusskurs	EUR	16,65	19,34 ¹	14,35 ¹
Kursentwicklung	%	-13,9	34,7 ¹	-35,7 ¹
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mrd. EUR	1,5	1,8	1,3
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	EUR	2.012.200	3.247.700	2.839.600
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	Stück	111.500	188.500	142.500
Jährlicher Aktienumschlag ³		0,31	0,55	0,46
Ausgegebene Aktien zum 31.12.	Stück	92.351.476	92.351.476	83.955.887
Ausstehende Aktien zum 31.12.	Stück	91.059.631	89.555.059	83.955.887
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	EUR, Stück	-	8.395.589	7.632.354
Ergebnis je Aktie (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,57	0,60	2,57
Dividende pro Aktie	EUR	0,27	0,25	0,00 ⁴

1 Xetra-Schlusskurse, bereinigt um Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (zur Ausgabe von Gratisaktien)

2 Alle deutschen Börsenplätze

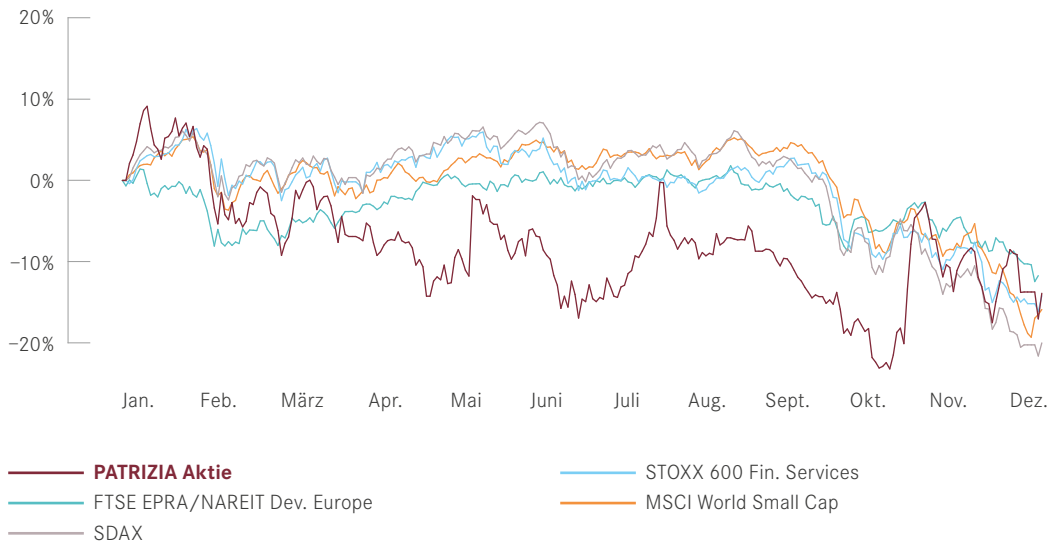
3 Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausstehenden Aktien (2018: 92.351.476 Stück, 2017: 88.096.177 Stück, 2016: 79.284.720 Stück)

4 Stattdessen erfolgte die Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 10:1

Der Aufwärtstrend an den Börsen der vergangenen Jahre wurde 2018 gestoppt. Das Börsenjahr 2018 endete gemessen am Leitindex DAX mit einem Verlust von 18,3% bei 10.559 Punkten. Vielfältige Gründe wie die Diskussionen über den Brexit in Europa, der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie die im Laufe des Jahres weltwirtschaftliche Abkühlung bescherten dem DAX seinen ersten Jahresverlust seit dem Jahr 2011. Auch der SDAX Index für kleinere Werte (Small Caps), dem die Aktien der PATRIZIA Immobilien AG angehören, konnte sich nicht behaupten und verlor 20,0% auf 9.509 Zähler zum Jahresende 2018. Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG entwickelte sich im Vergleich zum DAX und SDAX um 4,4 Prozentpunkte bzw. 6,1 Prozentpunkte besser. Sie beendete das Jahr jedoch trotz einer hervorragenden operativen Performance mit einem Schlusskurs von 16,65 EUR und entsprechend einem absoluten Jahresminus von 13,9%. Die Marktkapitalisierung betrug zum 31. Dezember 2018 1,5 Mrd. EUR.

Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 111.500 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Reduktion des Volumens im Vergleich zum Vorjahr von 40,8% (2017: 188.500 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,31 (2017: 0,55). In Teilen ist dieser Rückgang durch die Anteilerhöhung bestehender langfristig orientierter institutioneller Investoren an der PATRIZIA Immobilien AG im Laufe des Jahres 2018 zu erklären.

Entwicklung der PATRIZIA Aktie 2018 im Vergleich zu verschiedenen Indizes



Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2018 wurde für das Geschäftsjahr 2017 – erstmals seit dem Jahr 2007 – eine Dividende in Höhe von 0,25 EUR pro Aktie in bar bzw. in Form von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG ausgezahlt. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 405,3 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 21.197 TEUR sowie zur Übertragung von 96.213 eigenen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG im Gegenwert von 1.524 TEUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2017 in Höhe von 55,0 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 42%. Die Dividende wurde am 20. Juli 2018 ausbezahlt.

Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA Immobilien AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft informiert. Insgesamt präsentierten der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen an 19 Roadshow-Tagen in 22 Städten in 13 Ländern. Außerdem nahm das Team an 13 internationalen Investorenkonferenzen sowie an dem 14. DSW Anlegerforum für Privataktionäre in Augsburg teil.

Die Aktie der PATRIZIA Immobilien AG wird regelmäßig von acht Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2018 empfahlen fünf Analysten bzw. 63% die PATRIZIA Aktie zum Kauf, während drei Analysten eine „Halten-Empfehlung“ aussprachen. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2018 von 16,67 EUR bis 25,00 EUR und das durchschnittliche Kursziel lag bei 21,59 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite www.patrizia.ag/de/aktionaere zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshows/Konferenzen 2019 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA Immobilien AG zu finden.

Aktionärsstruktur der Gesellschaft

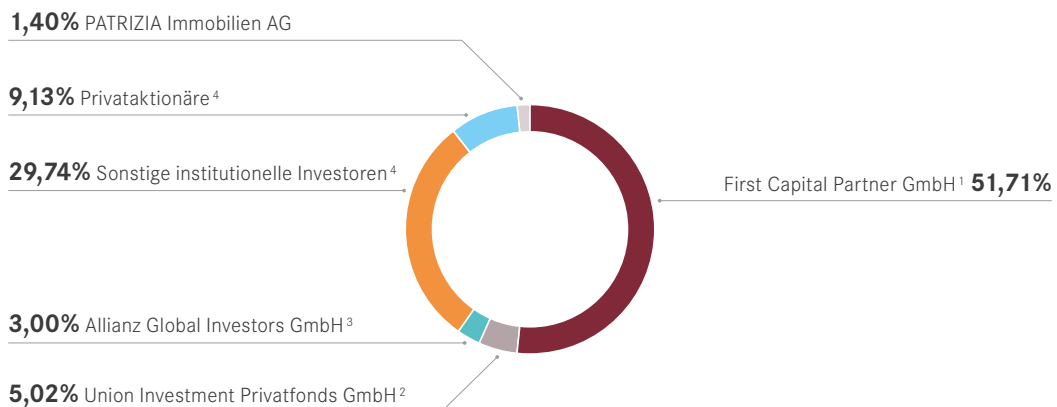
Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA Immobilien AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2018 einen Anteil von 51,71%. Der zweitgrößte Anteilseigner, die Union Investment Privatfonds GmbH hat seinen Anteil im Jahr 2018 auf 5,02% erhöht, gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018. Des Weiteren hat die Allianz Global Investors GmbH gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 11. Oktober 2018 ihren Anteil auf 3,00% aufgestockt. Zum 31. Dezember 2018 hält die PATRIZIA Immobilien AG einen eigenen Bestand von 1,40% der ausgegebenen Aktien. Der Rückgang des eigenen Bestands der PATRIZIA zum Vorjahr ist einerseits auf die Verwendung von eigenen Aktien im Rahmen der Übernahme von Rockspring sowie andererseits auf die den Aktionären gewährte Aktiendividende zurückzuführen. Die restlichen Aktien werden zu 29,74% von institutionellen Investoren und zu 9,13% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die gut 10.000 PATRIZIA Aktionäre auf insgesamt 48 Länder weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich, bezogen auf den Free Float (exklusive der Anteile der First Capital Partner GmbH) jedoch in der Hand deutscher (57,86%), amerikanischer (16,59%) und britischer (9,05%) Aktionäre.

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 466,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 48%. Zukünftig sollen die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG bilden.

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31.12.2018 – nach Aktionärsgruppen



¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 11. Oktober 2018

⁴ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31.12.2018 – nach Regionen

