

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

2019 war für PATRIZIA erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die PATRIZIA AG hat als Plattform für Immobilieninvestments für nationale und internationale Kunden weiter an Attraktivität und Relevanz gewonnen. Unser Motto des vorliegenden Geschäftsberichts spiegelt diese Entwicklung wider: „stronger for clients and shareholders“, übersetzt: stärker für unsere Kunden und unsere Aktionäre.

Die PATRIZIA AG hat ihre führende Position als globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments im Jahr 2019 weiter ausgebaut und gehört zu den Top 10 Investment Managern für Immobilien in Europa. Zu unseren Kunden zählen globale institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Versicherungen und Staatsfonds. Darüber hinaus sprechen wir Privatkunden aus Deutschland an. Sie alle vertrauen in unsere mehr als 35 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und auf die starke pan-europäische Plattform der PATRIZIA. Unsere Kunden investieren langfristig mit uns, um nachhaltige, stabile und wachsende Erträge aus Immobilien insbesondere zur Sicherung der Altersvorsorge zu erwirtschaften. Unsere Kunden vertrauen uns und investieren wiederholt mit PATRIZIA. Die Folge: Unser betreutes Immobilienvermögen (Assets under Management) ist weiter gestiegen. Das stärkt unser Unternehmen nachhaltig, da hierdurch unsere wiederkehrenden Erträge steigen. Diese Entwicklung kommt unseren Aktionären zu Gute.

### **Geschäftsjahr 2019**

Nach der erfolgreichen Integration der in den Jahren 2017 und 2018 erworbenen Unternehmen haben wir unser Geschäftsmodell noch stärker international ausgerichtet und bieten unseren Kunden heute ein deutlich vielfältigeres Produktangebot und einen weiter verbesserten Zugang zum europäischen Immobilienmarkt.

Insgesamt konnten wir für unsere nationalen und internationalen Kunden Immobilientransaktionen mit einem Gesamtvolumen von knapp 9,0 Mrd. EUR vertraglich vereinbaren, eine Steigerung von 32,6% zum Vorjahr und ein neuer Rekordwert für PATRIZIA. Ein Großteil der Transaktionen bezog sich auf Ankäufe in den europäischen Immobilienmärkten in Höhe von 5,5 Mrd. EUR. Gleichzeitig veräußerten wir im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements Immobilien in Höhe von 3,5 Mrd. EUR und realisierten Performance für unsere Kunden. Die PATRIZIA AG hat damit als Transaktionspartner weiter an Relevanz gewonnen, während das europäische Transaktionsvolumen für Immobilien insgesamt um 2,4% im Jahr 2019 geschrumpft ist.

Nationale und internationale Kunden vertrauten PATRIZIA im Jahr 2019 insgesamt 3,2 Mrd. EUR zusätzliches Eigenkapital für Investments im europäischen Immobilienmarkt an, eine Steigerung von 24,6% zum Vorjahr. Mehr als die Hälfte des neuen Kapitals stammt von internationalen Adressen. Dies belegt, wie erfolgreich wir unsere Internationalisierung ausbauen. Im Geschäft mit institutionellen Anlegern konnten wir mehr als 20 neue nationale und internationale Kunden gewinnen und damit unsere starke, diversifizierte Kundenbasis auf über 400 erhöhen. 73% des uns anvertrauten Eigenkapitals kommt von Bestandskunden, die mehrfach in den verschiedenen Fondsprodukten der PATRIZIA investiert sind. Die Qualität unserer Produkte wurde auch im Jahr 2019 von unabhängigen Experten bescheinigt. Im Oktober 2019 haben wir beispielsweise zum zweiten Mal in Folge den MSCI Award für unseren seit mehreren Jahrzehnten bestehenden „PanEuropean“ Fund im Bereich der ausgewogenen Fondsprodukte gewonnen. Der Award erkennt die starke positive Entwicklung des Fonds im Vergleich zum Wettbewerb an.



**Vorstand v.l.n.r.:** Klaus Schmitt (COO), Dr. Manuel Käsbauer (CTIO), Karim Bohn (CFO), Wolfgang Egger (CEO), Alexander Betz (CDO), Simon Woolf (CHRO), Anne Kavanagh (CIO)

Auch unser Geschäft mit privaten und (semi-)professionellen Investoren hat sich erfolgreich weiterentwickelt. Neben neuen, attraktiven geschlossenen Fondsprodukten für nationale Investoren wurde erstmals ein Fonds für (semi-)professionelle Investoren aufgelegt, der auch von Investoren außerhalb Deutschlands gezeichnet werden kann. Wir erwarten, dass unsere Kundenbasis in diesem Segment weiter wächst und wir unser Geschäftsmodell so weiter stärken.

Der erfolgreiche Ausbau unseres Geschäfts schlägt sich in unserem höheren verwalteten Vermögen nieder. Die Assets under Management haben wir im Jahr 2019 um 8,4% auf 44,5 Mrd. EUR gesteigert. Mit diesem Wachstum erhöhen wir das Volumen unserer Verwaltungsgebühren. Sie legten um 8,8% auf 190,9 Mio. EUR zu. Damit haben wir ein operatives Ergebnis von 134,5 Mio. EUR erzielt und unsere Prognose von 120,0 bis 130,0 Mio. EUR übertroffen.

Wir verfügen über eine sehr solide Bilanz und hohe finanzielle Flexibilität, die auch künftig mehr Stabilität und weitere Wachstumsmöglichkeiten für PATRIZIA ermöglichen werden.

Auch im Geschäftsjahr 2019 möchten wir Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, am Erfolg der PATRIZIA beteiligen und schlagen der Hauptversammlung 2020 im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Dividendenzahlung in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie vor. Dies entspricht einer erneuten Erhöhung der Ausschüttung um 0,02 EUR pro Aktie oder 7,4%.

### Weitere Meilensteine 2019

Im Jahr 2019 haben wir das 20-jährige Bestehen der PATRIZIA Children Foundation gefeiert. Wir sind glücklich und stolz darauf, dass bereits mehr als 200.000 bedürftige Kinder über die Stiftung Zugang zu Bildung und medizinischer Versorgung gefunden haben. Ganz im Sinne unseres Anspruchs „building communities & sustainable futures“.

Im Rahmen der Hauptversammlung 2019 haben wir den Namen unserer Firma mit Ihrer mehrheitlichen Zustimmung von „PATRIZIA Immobilien AG“ in „PATRIZIA AG“ geändert. Damit haben wir der erfolgreichen Internationalisierung und Transformation unserer Gesellschaft hin zu dem führenden globalen Partner für pan-europäische Immobilien-Investments Rechnung getragen.

Um unser globales Geschäft zu stärken, haben wir 2019 erstmals einen Investmentmanager außerhalb von Europa übernommen. Kenzo Capital Corporation ist eine etablierte japanische Plattform mit Hauptsitz in Tokio. Durch diese erhalten unsere Kunden erstmals die Möglichkeit, über PATRIZIA direkt im japanischen Immobilienmarkt zu investieren. Darüber hinaus gewinnt PATRIZIA direkten Zugang zu japanischen Investoren.

Unser Ziel ist es, mit PATRIZIA Vorreiter für Technologie und Innovationen zu sein, die unser Geschäftsmodell und die gesamte Immobilien-Investment-Branche zunehmend weiterentwickeln. Wir konnten uns im Jahr 2019 strategische Anteile an den aufstrebenden Technologie-Unternehmen Cognotekt, control.IT und Wirescore sichern, die in ihren jeweiligen Bereichen innovative und führende Technologien entwickelt haben. Mit diesen Innovationen erwarten wir, unsere Prozesse und unsere tägliche Arbeit deutlich zu verbessern. Gleichzeitig wollen wir damit Standards in der Branche etablieren, welche sich in einem nochmals verbesserten Service für unsere Kunden niederschlagen werden. Diesen Kurs haben wir auch zum Jahresbeginn 2020 fortgesetzt: Wir haben mit unserem Investment die Unabhängigkeit von BrickVest als globale und offene Branchenplattform für Investments in Real Assets gesichert und eine Kooperation mit Pi Labs, dem führenden europäischen PropTech Venture Capital Unternehmen, vereinbart.

Zum 1. Januar 2020 wurde der Vorstand der PATRIZIA AG um die drei Kernkompetenzen Digitalisierung, Technologie & Innovation sowie Human Resources erweitert, um unsere strategische Weiterentwicklung sowie Innovationen zu beschleunigen. Die neuen Vorstandsmitglieder sind:

- **Alexander Betz, Chief Digitalisation Officer (CDO):** Zu seinen Aufgaben gehört insbesondere die Digitalisierung der PATRIZIA Wertschöpfungskette und der Ausbau der IT-Plattform, mit dem Ziel die operative Exzellenz und Servicequalität für Kunden weiter zu verbessern.
- **Dr. Manuel Käsbauer, Chief Technology & Innovation Officer (CTIO):** Seine Funktion umfasst unter anderem das branchenübergreifende Trendscouting, die Identifizierung neuer Geschäftsmodelle und innovativer Lösungen auf globaler Ebene sowie Investments im Technologiesektor zur Stärkung des Produktangebots für unsere Kunden.
- **Simon Woolf, Chief Human Resources Officer (CHRO):** Zu seinen Schwerpunkten gehören die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur und die Gewinnung der besten Talente, um unsere Strategie erfolgreich umzusetzen. Die Vorbereitung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf den digitalen Wandel in unserem Sektor und die Nutzung neuer Technologien sehen wir als essenziell an, um unsere Kunden auch in Zukunft in einem sich ständig wandelndem Umfeld erfolgreich zu beraten.

### Ausblick 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir ein operatives Ergebnis in einer Bandbreite von 120,0 bis 140,0 Mio. EUR. Hierbei gehen wir davon aus, dass sich die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments nochmals signifikant zum Geschäftsjahr 2019 reduzieren werden. Gleichzeitig stabilisiert das weitere organische Wachstum der Gebühreneinnahmen insgesamt das operative Ergebnis auf einem hohen Niveau. Wir folgen damit unserer Strategie, die Qualität des operativen Ergebnisses zugunsten wiederkehrender Erträge

aus Gebühreneinnahmen zu verbessern. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen die weitere Verbreitung des Virus Covid-19 auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

### Ausblick – Strategie 2023

Urbanisierung, demografische Entwicklung, Technologie und Innovation, Regulierung sowie politische Unsicherheit werden unsere Branche in den nächsten Jahren weiterhin beeinflussen und grundlegend verändern. Mit unserer „Strategie 2023“, die wir auf dem Capital Markets Day im November 2019 erstmals präsentiert haben, stellen wir PATRIZIA in den nächsten drei bis fünf Jahren zukunftssicher auf. Teil der Strategie ist es, unser Produktangebot für unsere Kunden zu erweitern. Zusätzlich zur Erweiterung unseres bestehenden Produktangebots erwarten wir, unser Geschäft im Bereich Infrastruktur sowie bei Fremdfinanzierungsprodukten auszubauen. Wir gehen davon aus, dass PATRIZIA im Durchschnitt der nächsten Jahre organisch um 8 bis 10% pro Jahr wachsen wird, wobei Akquisitionen zu einer noch höheren durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate führen können.

Mit der „Strategie 2023“ wird PATRIZIA das strukturelle Wachstum bei Investments in Immobilien und Infrastruktur nutzen. Das strukturelle Marktwachstum wird durch ein infolge der demografischen Entwicklung zunehmendes Altersvorsorgevermögen und eine erhöhte Investment-Allokation in Immobilien und Infrastruktur getragen, die aufgrund eines nachhaltig niedrigen Zinsniveaus ausgebaut wird. Darüber hinaus erwarten wir, dass PATRIZIA vom wachsenden Konsolidierungsdruck in der Branche, der insbesondere Vorteile für starke Plattformen bietet, profitieren wird. Wir begreifen den anstehenden Wandel daher als Chance und sehen uns bestens aufgestellt, unser Unternehmen und Geschäft erfolgreich weiterzuentwickeln.

Hierin bestärken uns insbesondere unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die jeden Tag mit Leidenschaft im Sinne unserer Kunden und Aktionäre Mehrwert für die PATRIZIA AG und ihre Stakeholder erwirtschaften. Wir möchten uns daher auch auf diesem Wege bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit und Weiterentwicklung der PATRIZIA im Jahr 2019 bedanken.

Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren 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.

Augsburg, den 13. März 2020

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



**Dr. Manuel Käsbauer**  
Mitglied des Vorstands,  
CTIO



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Klaus Schmitt**  
Mitglied des Vorstands,  
COO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

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

2019 hat die PATRIZIA AG einmal mehr die Leistungsfähigkeit ihrer pan-europäischen Investment Management-Plattform unter Beweis gestellt. Deutliche Zuflüsse an globalen Kundengeldern und ein Rekordvolumen an Transaktionen trugen zu einem starken organischen Wachstum der Assets under Management sowie der dazugehörigen Gebühreneinnahmen bei. Gleichzeitig ist es der Gesellschaft erneut gelungen, mit den bestehenden Investment-Produkten eine attraktive Outperformance für nationale sowie internationale Kunden zu generieren und somit die leistungsabhängigen Gebühren auf einem hohen Niveau zu halten. Alles in allem hat PATRIZIA damit die eigenen Erwartungen an das Geschäftsjahr übertroffen und ist bestens aufgestellt, die Branche auch weiterhin aktiv mitzugestalten.

### **Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2019 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 AG eingehend erläutert und begründet.

### **Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr haben fünf 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. Darüber hinaus gab es vor Veröffentlichung der Quartalszahlen der ersten drei Quartale jeweils einen Telefontermin mit dem Finanzvorstand zur Besprechung der Quartalszahlen. 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 AG keine Ausschüsse gebildet.

### **Schwerpunkte der Beratungs- und Aufsichtstätigkeit**

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 19. März 2019 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 2018. Der Aufsichtsrat schloss sich der Empfehlung des Vorstands an, den Aktionären eine Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018 auszuzahlen. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung die Tagesordnung für die Hauptversammlung verabschiedet.

In der ordentlichen Sitzung vom 26. März 2019 wurde Simon Woolf als neuer Head of Human Resources vorgestellt, welcher den Aufsichtsrat über die wesentlichen Projekte aus dem Personalbereich informierte. Darüber hinaus wurde über die Umsetzung der Zielstruktur der Compliance Funktion innerhalb des Konzerns sowie über den Stand der Compliance Projekte berichtet. Ebenso wurde über die aktuellen Themen aus dem operativen Geschäft informiert. Der Vorstand gab zudem einen Bericht über die Integration der in den Jahren 2017 und



2018 zugekauften Gesellschaften sowie über den Ankauf der Kenzo Corporation. Zudem wurde über die Steigerung von Effektivität und Effizienz von Strategien und Zielen unter Beachtung der Qualität berichtet.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 22. Mai 2019 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen. Hier wählte der Aufsichtsrat seinen Vorsitzenden sowie seinen ersten und zweiten stellvertretenden Vorsitzenden. Neben den aktuellen Gegebenheiten aus den operativen Bereichen sowie Berichten zum Projekt zur Harmonisierung des Vergütungssystems und zum Ankauf der Kenzo Corporation berichtete der Finanzvorstand detailliert über seinen Geschäftsbereich und einzelne Projekte. Weiterhin fasste der Aufsichtsrat Beschlüsse zur Festlegung der Zielvorgaben für den Anteil von Frauen in Vorstand und Aufsichtsrat.

In einer außerordentlichen Sitzung am 25. Juni 2019 beschloss der Aufsichtsrat nach eingehender Beratung die Struktur des neuen harmonisierten Vergütungssystems für die Mitarbeiter der PATRIZIA inklusive des Vorstands, welches in Zusammenarbeit mit Willis Towers Watson erarbeitet worden war. Darüber hinaus berichtete der Vorstand über die Ergebnisse von Projektentwicklungen in Verbindung mit den restlichen eigenen Immobilien (Principal Investments) und über das interne Kontrollsystem.



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

Am 30. September 2019 kam der Aufsichtsrat zu seiner vierten ordentlichen Sitzung zusammen und wurde neben dem Bericht aus den operativen Bereichen auch über den Geschäftsbereich und die Projekte des CEOs informiert. Darüber hinaus gab es Berichte über den Implementierungsstand des neuen Vergütungssystems und über die Kavernenfonds. Weiterhin stellte der Vorstand dem Aufsichtsrat die Strategie 2023 vor, welche die Gesellschaftsstrategie für die nächsten 3–5 Jahre beschreibt. Der Aufsichtsrat stimmte der Strategie 2023 sowie den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft zu.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Geschäftsjahres am 17. Dezember 2019 befasste sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung 2020. Zudem berichtete der Vorstand über das operative Geschäft, die Implementierung des neuen Vergütungssystems und das Thema Compliance. Weiterhin wurde detailliert über den Geschäftsbereich und die Projekte des CIOs berichtet.

### Weitere Beschlüsse

Neben den Beschlüssen während der Aufsichtsratssitzungen wurden weitere Umlaufbeschlüsse zur Errichtung von Gesellschaften und zu Verlängerungen von Mietverträgen, zur Aktualisierung der Satzung und der Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand sowie zu Ankäufen von Immobilien(-Portfolios) gefasst.

Der Aufsichtsrat beriet über die Erweiterung des Vorstands und die Kandidaten und fasste Beschlüsse zur Bestellung von Vorstandsmitgliedern, zum Abschluss und zur Verlängerung von Vorstandsansetzungsverträgen sowie zur Neuordnung der Geschäftsbereiche innerhalb des Vorstands.

### 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. 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 17. Dezember 2019 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 Aufsichtsratsaktivität 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 2019

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2019 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 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 17. März 2020 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 AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2019 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 AG für das Geschäftsjahr 2019 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019 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.

PATRIZIA hat auch 2019 ihren erfolgreichen Wachstumspfad fortgesetzt. Unter anderem konnten neue Kunden gewonnen, wichtige Transaktionen abgeschlossen und Marktanteile gesteigert werden. 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 17. März 2020

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG



**Dr. Theodor Seitz**  
Vorsitzender



## Die PATRIZIA Aktie

### Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2019	2018	2017
<b>Börsenkurse</b>				
Höchst	EUR	20,48	21,10	20,171 <sup>1</sup>
Tiefst	EUR	15,90	14,85	13,341 <sup>1</sup>
Jahresschlusskurs	EUR	19,86	16,65	19,341 <sup>1</sup>
Kursentwicklung	%	19,3	-13,9	34,71 <sup>1</sup>
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mrd. EUR	1,8	1,5	1,8
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	EUR	1.407.100	2.012.200	3.247.700
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Stück	76.778	111.500	188.500
Jährlicher Aktienumschlag <sup>3</sup>		0,21	0,31	0,55
Ausgegebene Aktien zum 31.12.	Stück	92.351.476	92.351.476	92.351.476
Ausstehende Aktien zum 31.12.	Stück	91.059.631	91.059.631	89.555.059
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe von Gratisaktien	EUR, Stück	-	-	8.395.589
Ergebnis je Aktie (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,58	0,57	0,60
Dividende pro Aktie	EUR	0,29	0,27	0,25

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

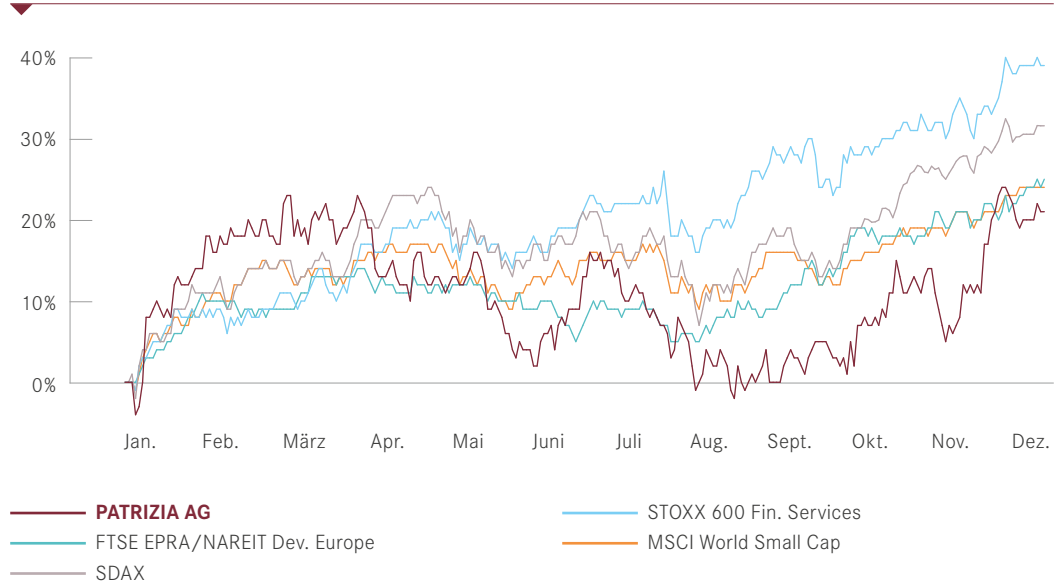
<sup>2</sup> Alle deutschen Börsenplätze

<sup>3</sup> Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien  
(2019: 92.351.476 Stück, 2018: 92.351.476 Stück, 2017: 88.096.177 Stück)

Nach den Rezessionsängsten in 2018 zeigten die Aktienmärkte in 2019 wieder ein positives Bild. Der Leitindex DAX konnte seinen Verlust aus 2018 wieder gut machen und schloss 25,5% im Plus bei 13.249 Punkten und somit nah an seinem Rekordniveau von 13.596 Punkten. Das Jahr 2019 war auch für Nebenwerte ein gutes Jahr – so schlossen MDAX und SDAX jeweils mit 31,2% und 31,6% im Plus. Unter anderem trugen das dauerhaft niedrige Zinsniveau, sowie abklingende politische und weltwirtschaftliche Risiken zur optimistischeren Lage an den Börsen bei.

Die PATRIZIA Aktie litt zu Beginn des Jahres unter dem nur langsam anlaufenden Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt, sowie unter der erhöhten Regulierungsaktivität im Berliner Wohnimmobiliensektor, die für eine Kollektivbestrafung europäischer Immobilititel sorgte. Infolgedessen rutschte die Kursperformance in der Mitte des Jahres in den negativen Bereich. Nach dem Bestärken der Jahresziele für 2019, sowie der Veröffentlichung unserer Strategie 2023 für die nächsten 3-5 Jahre auf dem ersten Capital Markets Day im November 2019 in Frankfurt, erholte sich die PATRIZIA Aktie wieder deutlich. Somit konnte die Aktie das Jahr mit 19,3% im Plus und einem Kurs von 19,86 EUR beenden. Die Marktkapitalisierung lag zum Jahresende bei 1,8 Mrd. Euro.

### Entwicklung der PATRIZIA Aktie 2019 im Vergleich zu verschiedenen Indizes



Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 76.778 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Reduktion des Volumens im Vergleich zum Vorjahr von 31,1% (2018: 111.500 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,21 (2018: 0,31). In Teilen ist dieser Rückgang durch eine kontinuierliche Anteilserhöhung neuer und bestehender langfristig orientierter institutioneller Investoren an der PATRIZIA AG während der letzten Jahre zu erklären.

### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 8% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 466,6 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 24,6 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 48%. Die Dividende wurde am 27. Mai 2019 ausbezahlt.

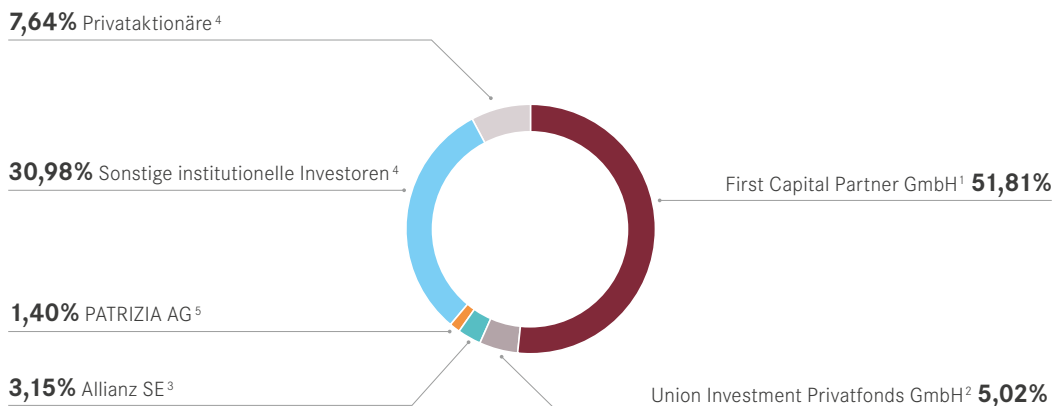
### Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Aktieninvestoren 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 41 Roadshow-Tagen in 31 Städten weltweit. Außerdem nahm das Team an einer Vielzahl internationaler Investorenkonferenzen sowie an den Anlegerforen für Privataktionäre und Family Offices der DSW und SdK in Hamburg, Pfaffenhofen und Stuttgart teil. Zudem fand im Jahr 2019 das erste Mal ein Capital Markets Day für Investoren und Analysten statt.

Die Aktie der PATRIZIA AG wird regelmäßig von 9 Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2019 empfahlen sieben Analysten bzw. 78% die PATRIZIA Aktie zum Kauf, während zwei Analysten eine „Halten-Empfehlung“ aussprachen. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2019 von 17,90 EUR bis 25,00 EUR und das durchschnittliche Kursziel lag bei 21,86 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite [www.patrizia.ag/de/aktionaeere](http://www.patrizia.ag/de/aktionaeere) zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshows/Konferenzen 2020 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA AG zu finden.

### PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2019 – nach Aktionärsgruppen



1 First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

2 Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

3 Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 2. August 2019

4 Quelle: PATRIZIA Aktienregister

5 Eigene Aktien (Treasury shares)

### Aktionärsstruktur der Gesellschaft

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2019 einen Anteil von 51,81%. Der zweitgrößte Anteilseigner, die Union Investment Privatfonds GmbH, hat seinen Anteil im Jahr 2019 mit 5,02% beibehalten. Des Weiteren hat die Allianz SE gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 2. August 2019 ihren Anteil auf 3,15% aufgestockt. Zum 31. Dezember 2019 hält die PATRIZIA AG unverändert einen eigenen Bestand von 1,40% der ausgegebenen Aktien. Die restlichen Aktien werden zu 30,98% von institutionellen Investoren und zu 7,64% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die gut 8.500 PATRIZIA Aktionäre auf insgesamt 45 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 (61,98%), amerikanischer (16,12%) und britischer (7,29%) Aktionäre.

### Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 500,8 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 7,4% ggü. dem Vorjahr. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2019 in Höhe von 52,9 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 50,7%. PATRIZIA hält an der bisherigen Dividendenpolitik fest. Dies bedeutet, dass die Wachstumsraten der Verwaltungsgebühren und der Assets under Management ggü. dem Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden.

### PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2019 – nach Regionen

