

PATRIZIA AG
Augsburg

Zusammengefasster Lagebericht
für die Gesellschaft und für den Konzern
und Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2019

*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/veroeffentlicht 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

Konzernlagebericht

Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in EUR. Aufgrund kaufmännischer Rundung können bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben Differenzen auftreten.

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die PATRIZIA AG ist globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum 31.12.2019 sind 814 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Client Relationship Hubs in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und spezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist das pan-europäische Investment Management von Immobilien für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren. PATRIZIA generiert dabei insbesondere Gebühreneinnahmen für die erbrachten Leistungen sowie Beteiligungserträge aus Co-Investments. Dementsprechend lassen sich die Aktivitäten des Konzerns in folgende drei Kategorien gliedern:

Funds under Management

Im Rahmen der Funds under Management werden über konzerneigene regulierte und unregulierte Plattformen Fondsvermögen für Kunden der PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert dabei stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Verwaltungsgebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem leistungsabhängige Gebühren.

PATRIZIA verfügt über verschiedene regulierte Investmentplattformen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie je eine regulierte Plattform (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark und Großbritannien. Die Gesellschaften investieren für ihre Kunden über die aufgelegten Fonds in die unterschiedlichen Immobiliensektoren insbesondere mit europäischem Fokus. Die Fonds agieren hierbei als Bestandhalter und die Objekte in den Fonds haben üblicherweise eine geplante erste Haltedauer von fünf bis zehn Jahren.

Zu den Funds under Management gehören auch die Co-Investments. Über **Co-Investments** beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Kapital an Immobilieninvestitionen, insbesondere in den Bereichen Value-Add und Opportunistic. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen und zusätzlich Beteiligungserträge. Den PATRIZIA Aktionären bietet sich auf diese Weise indirekt die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines attraktiven europäischen Immobilienportfolios zu partizipieren. Zum 31. Dezember 2019 sind Assets under Management in Höhe von 6,5 Mrd. EUR durch Co-Investments der PATRIZIA unterlegt. PATRIZIA hat 0,1 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert, die aktuellen Marktwerte dieser Eigenkapitalbeteiligungen liegen insgesamt deutlich über den historischen Investitionskosten.

Die Co-Investments der PATRIZIA sind nachfolgend im Detail aufgeführt.

Name	Beschreibung	AUM Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
Dawonia GmbH	Rund 28.000 Wohnimmobilien in Süddeutschland	4.647,8	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	Wohn-/Gewerbeobjekte sowie Projektentwicklungen in Europa	975,3	10,1%
TRIUVA/IVG Logistik	Portfolio aus 13 deutschen und 4 Logistikobjekten in Frankreich und den Niederlanden	463,8	2,1%
Alliance	Deutsches Einzelhandelsportfolio bestehend aus ca. 60 Supermarkt-, Discounter- und Fachmarkt-Immobilien	201,0	5,1%
Seneca	Portfolio mit rund 80 Fach- und Supermärkten	183,5	5,1%
TRIUVA/IVG Gewerbe	Büroimmobilien in Deutschland	/	11,0%
Citruz Holdings LP (UK)	Büro- und Light Industrial-Portfolio in Großbritannien, das nach aktiver Bewirtschaftung sukzessive realisiert wurde und in dem aktuell nur noch ein Objekt verbleibt	2,3	10,0%
First Street Development LTD (UK)	Innerstädtisches Entwicklungsareal in Manchester mit ursprünglich Büro-, Handels-, Hotel- und wohnungswirtschaftlichen Nutzungen, das in mehreren Phasen realisiert und verkauft wird	/	10,0%
PATROffice	Im Abverkauf befindliches Portfolio mit aktuell nur noch einem verbleibenden Büroobjekt	/	6,3%

Weitere Details hierzu sind in der Kapitalallokation auf Seite 51 zu finden.

In Summe tragen die **Funds under Management** zum 31. Dezember 2019 43,2 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31. Dezember 2018: 39,8 Mrd. EUR).

Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Multi Managers als einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds im Small- und Midcap-Segment des Immobilienmarktes tätig und stellt eine attraktive Produktergänzung für die Kunden dar. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Multi Managers in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 31. Dezember 2019 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,2 Mrd. EUR (31. Dezember 2018: 1,2 Mrd. EUR).

Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und betreffen den bilanziellen Immobilieneigenbestand, der strategiekonform abgebaut wird. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf nur noch 23,5 Mio. EUR und beinhalten Immobilien insbesondere in München und in London, Großbritannien, die mittelfristig veräußert werden sollen.

Unabhängig von den Principal Investments werden in vereinzelten Fällen Immobilien als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds temporär bei der Gesellschaft konsolidiert.

Bezüglich der Ergebnisauswirkung der Principal Investments wird auf die Beschreibung der Ertragslage unter Punkt 2.3.2 verwiesen.

1.2 Konzernstrategie

PATRIZIA strebt an, in allen Immobilien-Assetklassen für ihre Investoren führend zu sein – in Deutschland und Europa. Als unabhängiges Immobilien-Investmenthaus agiert PATRIZIA gleichermaßen für große institutionelle Investoren aus aller Welt wie auch für (semi-)professionelle und private Investoren aus Deutschland und bietet eine umfassende Wertschöpfung in allen Sektoren der Immobilienwirtschaft. Diese Position soll weiter ausgebaut werden. Die Assets under Management und wiederkehrenden Einnahmen sollen auch zukünftig jedes Jahr stetig steigen und damit das operative Ergebnis nachhaltig erhöhen und die Stabilität und finanzielle Flexibilität der Gesellschaft weiter verbessern.

Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

Bereits in den Vorjahren wurden in allen relevanten europäischen Ländern Büros eröffnet und Teams aufgebaut, um vor Ort für ihre Kunden präsent zu sein. Ein wesentlicher Bestandteil der Strategie der PATRIZIA ist der Ausbau der bestehenden Länderaktivitäten sowie die Erschließung weiterer Märkte in Europa. Grundsätzlich erfolgt die Expansion in neue Märkte bzw. Marktsegmente nur dort, wo entweder andere am Markt etablierte Unternehmen nahtlos in den PATRIZIA Konzern integriert oder hoch qualifizierte Experten mit einem einschlägigen „Track-Record“ gewonnen werden können. In Bezug auf solche Ergänzungen wird der Markt ständig beobachtet.

Erweiterung der Produktpalette

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Immobilien-Assetklassen: Von Wohnen über Büro, Einzelhandel und Logistikobjekten bis hin zu Hotels und Health Care. Die europaweite Plattform der PATRIZIA bietet für Investoren optimale Voraussetzungen, Investments in dem rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmen anzubieten, den der jeweilige Investor entsprechend seiner nationalen Vorgaben wünscht. Mit dieser Kompetenz und der breiten Präsenz in Europa gelingt es, PATRIZIA als international erfolgreiche Marke bei den Investoren zu verankern. Zusätzlich zur Erweiterung des bestehenden Produktangebots plant PATRIZIA im Rahmen ihrer Strategie 2023, das Geschäft im Bereich Infrastruktur sowie bei Fremdfinanzierungsprodukten auszubauen.

Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis

Die Beziehungen zu Investoren wurden und werden international ausgebaut. In Australien, Hongkong, Japan, Südkorea und den USA wurden lokale Ansprechpartner etabliert, und das europäische Betreuungsteam für institutionelle Investoren gezielt personell verstärkt. Auch in Deutschland wird die bestehende starke nationale Investorenbasis weiter ausgebaut. Ziel ist, eine langfristige und stabile Kundenbeziehung aufzubauen, wie sie zu den bestehenden, überwiegend deutschen Kunden der PATRIZIA, bereits existiert. Von ihnen wird neben dem Angebot neuer Produkte eine Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments stark nachgefragt. Im Geschäftsjahr 2019 konnten wie im Vorjahr rund 54% des neu erworbenen institutionellen Eigenkapitals von internationalen Investoren verzeichnet werden, welches den Erfolg des strategischen internationalen Ausbaus bestätigt.

Vorreiter im Bereich Technologie und Innovation

PATRIZIA hat frühzeitig den steigenden Einfluss von Technologie und Innovation auf den Investment Management- und Immobiliensektor erkannt und verfolgt die klare Strategie, eine Vorreiterrolle in diesen Bereichen einzunehmen. Neben der personellen Verankerung dieser Themen im Vorstand der Gesellschaft zum 1. Januar 2020 investiert PATRIZIA bereits seit mehreren Jahren in innovative Technik und Datenanalysetools, aufstrebende Technologie-Unternehmen und branchenweite Lösungen, die den Kunden nochmals verbesserten Service bieten sollen.

1.3 Wettbewerbsstärken

Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis

Der direkte Zugang zu Investoren ist eine Stärke der PATRIZIA. Sie fußt auf dem Vertrauen der Kunden, die ihre über 35 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 400 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Diese investieren regelmäßig und aufgrund der Out-performance der Benchmarks wiederkehrend mit PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 auch Publikumsfonds für Privatanleger sowie für (semi-)professionelle Investoren an. Neben neuen, attraktiven geschlossenen Fondsprodukten für nationale Investoren wurde 2019 erstmals ein Fonds für (semi-) professionelle Investoren aufgelegt, der auch von Investoren außerhalb Deutschlands gezeichnet werden kann. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,2 Mrd. EUR neues Eigenkapital an. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen in Höhe von rund 2,5 Mrd. EUR die zum 31. Dezember 2019 noch nicht in Immobilien oder Immobilienportfolien investiert sind.

Europaweit etabliertes Netzwerk

Auf Basis der langjährigen, vertrauensvollen Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartnern und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform umfasst der Aktionsradius und somit das Netzwerk der PATRIZIA mehr als 15 europäische Immobilienmärkte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger und vor allem lokaler Expertise vertreten. Über das regional und überregional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Immobilien-Assetklassen und Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede für ihre Investoren relevante Transaktion.

Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

PATRIZIA überzeugt ihre Investoren mit der Breite des Angebots sowie mit der jeweiligen Kompetenz, welche in den verschiedenen Immobiliennutzungsarten und Risikoklassen als Spezialist angeboten wird. So wird den Investoren ein „Rundum-sorglos-Paket“ geboten, das alle Dienstleistungen und die gesamte Wertschöpfungskette des Investments umfasst. Selbstverständlich können aus diesem Angebot auch einzelne Komponenten gewählt werden.

Erfolgreicher „Track-Record“ zieht weitere Transaktionen an

Die erfolgreichen Transaktionen im europäischen Immobilienmarkt sprechen für PATRIZIA. So wurden allein im vergangenen Jahr An- und Verkäufe im Volumen von 9,0 Mrd. EUR (+32,6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) für ihre Kunden vereinbart („signed“), hiervon wurden 7,6 Mrd. EUR (+45,8%) im Jahr 2019 umgesetzt („closed“). Die weiterhin hohen leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2019 bestätigen den „Track-Record“ der für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren aufgelegten Immobilienfonds. Die nachhaltige Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für die Investoren auszahlt. Aber auch das kompetente Erkennen von Opportunitäten in allen Immobilien-Assetklassen in ganz Europa und die zügige und reibungslose Abwicklung eines An- und Verkaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

PATRIZIA hat die DNA eines Investors

PATRIZIA hat die DNA eines Investors und investiert auch gemeinsam mit ihren institutionellen Kunden. Die Investition eines Anteils des Eigenkapitals ist seit der Gründung ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells, wobei das Eigenkapital der PATRIZIA selektiv und partnerschaftlich mit Kunden in Co-Investments investiert wird. Die langjährige Erfahrung und die umfassende Kompetenz als Investor werden von ihren Kunden nachgefragt und geschätzt.

Reputation schafft Vertrauen

Der Name PATRIZIA steht bei Investoren und Geschäftspartnern in Europa für vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft und erfolgreiche Geschäfte. Diese Reputation ist durch nachhaltiges, umsichtiges und erfolgreiches Wirtschaften entstanden. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen sind unerlässlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsverbindungen. Deshalb legt die Gesellschaft großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und das Vertrauen der Investoren mit jedem Investment neu zu verdienen.

1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

Die Unternehmenssteuerung erfolgt bei PATRIZIA nach den Segmenten Management Services und Investments. Das Segment **Management Services** umfasst im Wesentlichen Gebühreneinnahmen aus dem Portfolio-, Asset- und Fondsmanagement. Das Segment **Investments** enthält vor allem die Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital. Die Segmentberichterstattung kann dem Konzernanhang unter Punkt 7 entnommen werden.

1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA zur Unternehmenssteuerung:

02

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (Immobilienvermögen)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsergebnis. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9), sonstiges Finanzergebnis und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	Für die Betreuung des Immobilienvermögens vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren, in der Regel abhängig von der Höhe der Assets under Management bzw. des Net Asset Values der betreuten Fonds.
Transaktionsgebühren	Für An- oder Verkäufe erhält PATRIZIA eine vom Transaktionsvolumen abhängige Gebühr.
Leistungsabhängige Gebühren	Erfolgsabhängige Vergütungen erhält PATRIZIA, wenn definierte Zielrenditen einzelner Investments überschritten werden.
Transaktionsvolumen	Das Transaktionsvolumen summiert vereinbarte An- und Verkäufe.
Netto-Erträge aus den Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	Ertrag auf das eingesetzte eigene Kapital.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren weltweit eingeworben.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

Zur unmittelbaren Unternehmenssteuerung zieht PATRIZIA keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren heran.

1.5 Nicht-finanzielle Erklärung

1.5.1 ESG-Strategie

Die Mission von PATRIZIA ist es, durch verantwortungsbewusstes Immobilien-Investment Management lokale Gemeinschaften zu fördern und eine nachhaltige Zukunft zu schaffen. Immobilien – egal ob Wohn-, Gewerbe- oder Logistikimmobilien – spielen eine entscheidende Rolle für die Gesellschaft, denn sie dienen menschlichen Grundbedürfnissen wie Wohnen, Arbeitsplatz, Infrastruktur für die Gesundheitsversorgung und Transport von Gütern. Bei all diesen Funktionen bestimmen Immobilien die bauliche Umwelt und haben einen großen Einfluss auf die natürliche Umwelt, genauso wie sie Menschen und Gemeinschaften in der Umgebung beeinflussen. Die PATRIZIA Nachhaltigkeits-Strategie (Environmental, Social and Governance – ESG-Strategie) stellt sicher, dass dieser Einfluss ein positiver ist. Ausgehend von dieser Zielsetzung möchte PATRIZIA einen Beitrag in folgenden Bereichen leisten:

- Ein zukunftsfähiges und widerstandsfähiges ökologisches System, das sich auf die Erhaltung der Natur konzentriert
- Eine Gesellschaft, in der die wirtschaftliche Entwicklung nicht auf Kosten gefährdeter Gruppen oder künftiger Generationen geht
- Gute Corporate Governance und gut funktionierende Märkte

PATRIZIA hat sich der Vision einer umsichtigen Vermögensverwaltung verschrieben mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit des Immobilienvermögens des Konzerns zu verbessern. Das ESG Committee von PATRIZIA hat einen systematischen Ansatz zur Verbesserung der operativen Kennzahlen durch die Einbeziehung von ESG-Elementen entlang des Anlageprozesses eingeführt. Diese Verpflichtung ist in der ESG-Strategie des Konzerns verankert. Während die ESG-Strategie und -Aktivitäten vom ESG Committee überwacht werden, ist PATRIZIA überzeugt, dass ESG-Erwägungen in allen Unternehmensfunktionen umgesetzt werden müssen, um eine verantwortungsvolle Entscheidungsfindung und eine gewissenhafte Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Auswirkungen in bestmöglicher Übereinstimmung mit den Interessen der Anleger zu gewährleisten. Die Integration von

ESG-Kriterien in den Anlageprozess folgt dem natürlichen Lebenszyklus von Anlagen. PATRIZIA hat wesentliche ESG-Aspekte formuliert, die beim Ankauf bewertet werden sollen, um die Bewirtschaftungsphase vorzubereiten. Dazu gehören ökonomische, ökologische, kulturelle und soziale, technische und funktionale Aspekte. Die Ergebnisse spiegeln sich in Businessplänen auf Fonds- und Objektebene wider und werden somit bei der finanziellen Bewertung der Anlage berücksichtigt.

Verantwortlichkeit und Überwachung

ESG fällt in den Verantwortungsbereich des Vorstands, wobei das ESG Committee, das als eines der sechs Executive Committees des Konzerns eingerichtet wurde, direkt dem Vorstand untersteht und vom COO von PATRIZIA geleitet wird. Ein speziell zuständiger Sustainability Manager koordiniert und initiiert ESG-Aktivitäten in allen Unternehmensfunktionen, und ein spezialisiertes Asset Management ESG Team sorgt für eine umwelt- und sozialverträgliche Beschaffung in Bezug auf das Asset Management. Die Mitglieder des ESG Committee leiten die verschiedenen Kerngeschäftsfunktionen von PATRIZIA, um die Kommunikation von ESG-Angelegenheiten vom ESG Committee zu den Geschäftsfunktionen und umgekehrt zu ermöglichen.

Der jährliche UN Principles of Responsible Investment Assessment Report (UN PRI) und der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) dienen dazu, eine Richtung vorzugeben und den Gesamtfortschritt der ESG-Strategie von PATRIZIA zu überwachen. Darüber hinaus haben alle diskretionären Fonds entweder ein Umweltmanagementsystem (UMS) auf Fondsebene gemäß der internationalen DIN ISO 14000 eingeführt oder sind dabei, dies zu tun. Auf Unternehmensebene wurden Mindestziele festgelegt, auf die jeder Fonds bei der Festlegung seiner jährlichen Ziele und Vorgaben hinarbeiten muss. Der Betrieb eines UMS unterstützt Fonds- und Asset Manager dabei, ESG-Themen proaktiv zu verwalten, die Ziele formal zu dokumentieren und die Fortschritte regelmäßig zu überwachen sowie dem ESG Committee und/oder dem Fund Review Committee jährlich Bericht zu erstatten.

1.5.2 ESG-Berichterstattung

Die ESG-Strategie von PATRIZIA bringt die Aktivitäten in den Bereichen Immobilien-Investments und -Management in Einklang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten. Die Leitlinien der Corporate Social Responsibility (CSR) für die nicht-finanzielle Berichterstattung verlangen, dass die folgenden Aspekte in die nicht-finanzielle Erklärung aufgenommen werden: 1) Umwelt, 2) Mitarbeiter, 3) soziale Themen, 4) Menschenrechte und 5) Korruption und Betrug. Während alle diese Punkte in der ESG-Strategie des Konzerns abgedeckt sind und auf relevanten Richtlinien und Prozessen basieren, werden die Details in den folgenden Kapiteln erläutert.

Umwelt

PATRIZIA hat gewissenhafte, umweltverantwortliche Verfahren für das Investment Management eingeführt, um Verbrauch und Emissionen innerhalb ihres Einflussbereichs zu messen und zu überwachen und Möglichkeiten zur Nutzung kohlenstoffarmer und erneuerbarer Energiequellen zu finden, die den CO₂-Fußabdruck des Konzerns reduzieren. Zusätzlich zu ihrem verwalteten Immobilienportfolio überprüft PATRIZIA ihre Bürotätigkeiten mit dem Ziel, die Energie- und Wassereffizienz zu verbessern und den CO₂-Ausstoß zu verringern.

ESG-Daten

PATRIZIA strebt eine größere Transparenz bei der Bewertung der Performance anhand von nicht-finanziellen oder ESG-Kennzahlen und deren Verknüpfung mit dem finanziellen Ergebnis an. Aus diesem Grund verbessert PATRIZIA kontinuierlich ihr System zur Erfassung und Bewertung von ökologischen und sozialen Performance-daten, arbeitet eng mit den Management-Partnern zusammen und befasst sich mit neuen Technologielösungen, um die Datenerfassung kontinuierlich zu erweitern. Eine solide Datengrundlage ist entscheidend, um relevante ESG-KPIs zu definieren und diese in die Anlagepraxis zu integrieren und eine transparente Berichterstattung zu gewährleisten. Die Aufnahme von ESG-KPIs in die Businesspläne trägt dazu bei, die Energie- und Wassereffizienz des verwalteten Immobilienportfolios zu verbessern und Abfälle zu reduzieren, um eine nachhaltigere Umwelt zu schaffen. Die Interpretation der ESG-Datenpunkte durch PATRIZIA orientiert sich an der GRESB-Definition,

die das wichtigste Berichtsinstrument für die ESG-Performance von Immobilienfonds darstellt. Im Jahr 2019 wurden die GRESB-Bewertungen in den Berichtsrahmen von PATRIZIA integriert, wobei die Einführung im Laufe des Jahres 2020 erfolgen wird. Darüber hinaus fördert PATRIZIA die Installation intelligenter Zähler, um die digitale Datenerfassung zu erleichtern und sich ein noch besseres Bild von den Verbrauchsdaten zu machen.

Mitarbeiter

Die Kunden von PATRIZIA profitieren von den unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Persönlichkeiten der PATRIZIA Mitarbeiter. Deren Qualifikationen und Stärken bilden die Grundlage für geschäftlichen Erfolg. Für die Weiterentwicklung des Unternehmens ist es daher wichtig, eine leistungsstarke und einzigartige Belegschaft zu gewinnen, zu halten und zu fördern und entsprechend in die Mitarbeiter zu investieren.

Der People Deal von PATRIZIA hat das Ziel, ein Umfeld zu schaffen, in dem Arbeitnehmer ihr volles Potenzial entfalten können und in dem Unterschiede respektiert und gewürdigt werden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter darin, ihre Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen und ist stolz auf ihre partnerschaftliche Unternehmenskultur. Als Arbeitgeber überträgt PATRIZIA in hohem Maße Entscheidungskompetenz und Verantwortung an ihre Mitarbeiter. Ihnen wird damit Freiraum gelassen, ihre Kenntnisse, Erfahrungen und Persönlichkeiten zu entfalten und weiterzuentwickeln. So werden die Identifikation mit den Unternehmenszielen und der Einsatz für die Kunden gefördert. Dies wird unter dem „PATRIZIA Spirit“ verstanden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter dabei, in einem der Geschäftsfelder und globalen Standorte den richtigen Platz zu finden. Durch interessante Karriereoptionen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter wird ein Team geschaffen, das PATRIZIA zu dem macht, was es ist – der globale Partner für pan-europäische Immobilieninvestments.

Personalgewinnung

Um die herausragende Marktposition von PATRIZIA auch weiterhin zu stärken und für die Zukunft optimal aufgestellt zu sein, ist es wichtig, für junge Nachwuchstalente und erfahrene Spezialisten ein attraktiver Arbeitgeber mit interessanten und abwechslungsreichen Herausforderungen zu sein.

Um die entsprechende Zielgruppe zu erreichen, inseriert PATRIZIA Stellenausschreibungen neben der eigenen Website gezielt auf zahlreichen Jobbörsen. Darüber hinaus sind die Präsenz auf Messen (z. B. der EXPO REAL und dem IZ Karriereforum), an Universitäten (z. B. der IREBS), an Schulen in Augsburg und Umgebung und das Angebot zahlreicher Praktika, Abschlussarbeiten und Werkstudententätigkeiten wichtige Elemente des Employer Brandings.

Mit dem Management Trainee Programm bietet PATRIZIA Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge eine optimale Vorbereitung auf zukünftige Aufgaben durch einen tiefen und umfassenden Einblick in den Konzern. Die Management Trainees durchlaufen während des 18-monatigen Programms drei immobilienwirtschaftliche Fachbereiche und einen „fachfremden“ Bereich, wobei ein Auslandsaufenthalt an einem der europäischen Standorte von PATRIZIA immer ein fester Bestandteil ist. Inhaltlich erwarten die Trainees strategische wie auch operative Aufgaben, bei denen sie bereits Verantwortung für ganze Projekte übernehmen. Besonders erwähnenswert ist hierbei, dass PATRIZIA nur für den Eigenbedarf ausbildet. Soweit beiderseits gewünscht, konnten bisher alle Auszubildenden und Studenten nach Ausbildungsende übernommen werden. Dies ist in vielen anderen Branchen und Unternehmen längst nicht mehr selbstverständlich und spiegelt die Ernsthaftigkeit des Nachhaltigkeitsgedankens in der Personalbindung von PATRIZIA wieder.

Mitarbeiterentwicklung

Neben der Ausbildung wird die zielgerichtete Entwicklung von Mitarbeitern wie folgt gefördert:

- Regelmäßiges Feedback und Gespräche über Mitarbeiterentwicklung
- Zielvereinbarungen
- Übergreifende interdisziplinäre Projektarbeiten
- Ein attraktiver interner Stellenmarkt und Wechselmöglichkeiten
- Gezielte Nachfolgeplanung
- Führungskräfteprogramm
- Gezielte individuelle Karriereplanung mit passgenauen Weiterbildungsangeboten
- Ein vielfältiges In-house Trainingsangebot in der PATRIZIA Akademie

Das Angebot der PATRIZIA Akademie ist auch 2019 weiter gewachsen, um den Mitarbeitern ein attraktives Portfolio zu bieten und die zunehmende Internationalität von PATRIZIA abzubilden. Das umfangreiche internationale Trainingsangebot beinhaltet in 2019 neben Präsenztrainings auch flexible Online-Sprachkurse. Grundsätzlich stehen den Mitarbeitern diverse fachspezifische, methodische und Soft-Skill-Trainings zur Verfügung. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter individuell extern in Seminaren oder berufsbegleitenden Studiengängen weiterbilden.

Im Zuge der Integration der 2018 neu zugekauften Unternehmen waren 2019 weiterhin Veränderungen zu bewältigen, insbesondere in Form neu zusammengesetzter Teams in einer pan-europäischen Matrixstruktur. Dies wurde mit diversen Maßnahmen begleitet, wie beispielsweise Workshops zum Thema intakte Teams, persönliches Coaching und Entwicklung in Bereichen wie progressives Management und professioneller Umgang mit Führungsherausforderungen.

Health & Well-Being

In einer sich immer schneller verändernden und digitalisierenden Arbeitswelt liegt PATRIZIA insbesondere die geistige und körperliche Gesundheit der Mitarbeiter am Herzen. So werden den Mitarbeitern Angebote wie Burnout Prävention, Achtsamkeitstraining, „aktive Pausen“, Yoga und mobile Massagen zur Verfügung gestellt.

Um die Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu verbessern, existieren an allen Standorten verschiedene Optionen für Teilzeitarbeitsverhältnisse. Die Teilzeitquote liegt insgesamt bei 14,2%. Zwei der fünf Länder mit den meisten PATRIZIA Angestellten verzeichnen eine überdurchschnittliche Teilzeitquote: Deutschland mit 16,4% und die Niederlande mit 14,3%.

Kultur der PATRIZIA

Eine offene Gesprächskultur ist PATRIZIA ein wichtiges Anliegen, ebenso wie ein regelmäßiger Austausch unter Mitarbeitern, der die Mitarbeitererfahrung verbessert. Im Jahr 2019 wurden Mitarbeiternetzwerkgruppen eingerichtet, um eine Reihe von unternehmenskulturellen und arbeitsbezogenen Initiativen voranzutreiben, damit die Mitarbeiter sich vollständig in die Arbeit einbringen und damit identifizieren können:

- Förderung einer Kultur der Integration und Diversität
- Unterstützung von arbeitstätigen Eltern und Fürsorgepersonen
- Angebot von Möglichkeiten für Gesundheit und Wohlbefinden
- Angebot von Möglichkeiten zu Netzwerkbildung, Weiterbildung und Entwicklung

Die Kultur wird auch ganz gezielt durch verschiedene Veranstaltungen gefördert, wie z. B.:

- Mitarbeiterführungstag für alle neuen PATRIZIANer
- Veranstaltungsreihe „PATRIZIA Talks“ (Wissensaustausch)
- Jährlicher Arbeitertag
- Insights (Blickwechsel in andere Teams)

Diversität und Inklusion

Innovation und Vielfalt gehören zu den Werten von PATRIZIA. Der internationale und multikulturelle Konzern lebt vom Zusammenwirken unterschiedlicher Sichtweisen, die nachhaltig zum Erfolg von PATRIZIA führen. Unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, der sexuellen Identität oder des Alters werden Mitarbeitern gleiche Chancen angeboten. Besetzungen, Beförderungen sowie die Vergütungshöhe basieren ausschließlich auf der Qualifikation und auf dem Erfahrungsschatz der Mitarbeiter. Im Übrigen verpflichtet sich jede Führungskraft und jeder Mitarbeiter bei Unterzeichnung des Arbeitsvertrages, Benachteiligungen aus oben genannten Gründen zu unterlassen.

Die Anzahl der Mitarbeiter (FTE) zum 31. Dezember 2019 betrug 814. Die Altersstruktur ist ausgewogen: Knapp 6% der Beschäftigten sind jünger als 25 Jahre, ca. 25% der Belegschaft sind zwischen 25 und 34 Jahren alt, 37% zwischen 35 und 44 Jahren und etwas mehr als 24% zwischen 45 und 54 Jahren; gut 8% sind 55 Jahre oder älter. Auch die Vielfalt an Nationalitäten, Kulturen und Sprachen der Mitarbeiter ist für PATRIZIA ein großer strategischer Nutzen. Im Berichtsjahr konnten insgesamt 34 verschiedene Nationalitäten gezählt werden.

Der Anteil der weiblichen Belegschaft liegt bei 46%. Die Frauenquote im Vorstand lag 2019 bei 25%. Im Top-Management, der Ebene unterhalb des Vorstands, waren 17% der Führungskräfte weiblich. Betrachtet man die Gesamtzahl der Führungskräfte im Konzern, so sind davon über 27% Frauen.

Soziale Themen

Soziale Verantwortung ist seit den Anfängen des Konzerns ein Schwerpunkt von PATRIZIA. Investieren in Immobilien bedeutet Investieren in lokale Gemeinschaften, und PATRIZIA strebt an, diese beiden Aspekte auf nachhaltige Weise zu verbinden. Die ESG-Strategie steuert die sozialen Auswirkungen des Konzerns. Immobilien haben einen großen Einfluss auf die sozioökonomischen Aspekte der Gesellschaft. PATRIZIA nimmt diese Verantwortung sehr ernst und ist bestrebt, soziale Verantwortung gegenüber allen Einzelpersonen und lokalen Gemeinschaften zu zeigen, auf die sich die Aktivitäten des Konzerns auswirken. Unser Bestreben ist es, Vermögenswerte so zu verwalten, dass eine bauliche Umgebung geschaffen wird, die lokalen Gemeinschaften zugutekommt und ihre Bedürfnisse erfüllt.

Bei der Suche nach Lösungen, die sich positiv auf die Gesellschaft auswirken, ist PATRIZIA auf die Zusammenarbeit mit ihren Stakeholdern angewiesen und steht daher in ständigem Dialog mit Investoren, Mietern, Dienstleistungsanbietern und der breiten Öffentlichkeit, um gemeinsame Interessen zu definieren.

Darüber hinaus fördert der Konzern den Dialog mit lokalen Gemeinschaften durch Einbindung von Gebäude- und Mieterbelangen sowie durch lokale Zusammenarbeit. Die Bedeutung von ESG-Aspekten wird den Property Managern und Mietern anhand von Umweltklauseln in Immobilienverwaltungsverträgen und „grünen“ Mietverträgen vermittelt. Die Präsenz von PATRIZIA in allen wichtigen europäischen Ländern ermöglicht es, die Verantwortung der Lieferanten und nachhaltige Best Practices vor Ort zu stärken und zu fördern.

PATRIZIA Children Foundation (PCF)

Ein grundlegendes Element der Unternehmenskultur von PATRIZIA ist die Auffassung, dass ein Teil des Erfolgs des Konzerns mit Personen geteilt werden muss, die sich in einer Notlage befinden. Diese grundlegende Überzeugung führte vor 20 Jahren zur Gründung der PATRIZIA Children Foundation, um bedürftigen Kindern Bildung, Unterkunft und medizinische Versorgung zu bieten.

Mit Gründung der Stiftung legte Wolfgang Egger den Grundstein für seinen Wunsch, Kindern Zugang zu Bildung zu ermöglichen. Seit dieser Zeit hat die Stiftung viel erreicht: Rund 220.000 Kinder und junge Erwachsene konnten bisher von den Einrichtungen der Stiftung weltweit profitieren. Dieser Rückblick macht die Stiftung stolz und spornt an, viele weitere Projekte umzusetzen. Seit ihrer Entstehung konnte die PCF insgesamt 20 Kinderhäuser, Schulen und Krankenhäuser für Kinder und Jugendliche initiieren – 17 Projekte sind abgeschlossen, drei befinden sich in der Finalisierung. Die Einrichtungen verteilen sich derzeit auf 11 Länder auf vier Kontinenten: Deutschland, Kamerun, Indien, Kenia, Nepal, Peru, Ruanda, Süd-Afrika, Tansania, Uganda und Simbabwe.

Die Stiftung ist eine rechtlich unabhängige Organisation und wird in ihrer Arbeit von PATRIZIA unterstützt: Bis zu 1% des operativen Ergebnisses des Konzerns fließt in soziale Projekte, wie die Stiftung. Zusätzlich zur finanziellen Unterstützung haben Mitarbeiter des Konzerns zudem die Möglichkeit, 1% ihrer Arbeitszeit karitativen Zwecken zu widmen. Rund zwei Personentage jährlich können für die Unterstützung der Ziele der PCF, mehr Kindern eine Perspektive zu schenken, verwendet werden.

Bekämpfung von Korruption und Betrug

PATRIZIA verpflichtet sich zu hohen ethischen Standards und erwartet das Gleiche von ihren Mitarbeitern und externen Dienstleistern. Gesetze zur Bekämpfung von Korruption und Betrug auf der ganzen Welt verlangen ausdrücklich die Umsetzung von Richtlinien und Verfahren, die die Einhaltung der Anforderungen zur Bekämpfung von Korruption und Betrug gewährleisten sollen. PATRIZIA verfügt über einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch, die umfassende Regelungen und Standards zum Thema der Anti-Bribery & Corruption enthalten. Compliance-Schulungen, die insbesondere auch die beiden genannten Themengebiete umfassen, wurden für alle Mitarbeiter 2018 und 2019 global durchgeführt.

Menschenrechte

PATRIZIA verpflichtet sich, die grundlegenden Menschenrechte im Sinne der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie die internationalen Normen der Arbeitsrechte im Sinne der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) zu beachten. Als deutsches Unternehmen prüft PATRIZIA zudem ihre Umsetzung der Due Diligence in Bezug auf Menschenrechte auf Unternehmensebene im Zusammenhang mit dem Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung zu Menschenrechten. Das Engagement von PATRIZIA für die Menschenrechte ist im Compliance-Handbuch des Konzerns sowie im UK Modern Slavery Statement enthalten und steht im Einklang mit den Prinzipien des UN Global Compact.

1.5.3 UN Sustainability Development Goals (SDGS)

Die ESG-Strategie und die Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA sind auf das Gesamtziel der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainability Development Goals, SDGs) ausgerichtet: eine bessere Zukunft für alle zu schaffen. Die SDGs sind eine universelle Reihe von Zielen, Vorgaben und Indikatoren für die globale Entwicklung, die sehr wichtige Richtlinien für die ESG-Strategie von PATRIZIA und das Verständnis des Konzerns für verantwortungsbewusste Praktiken darstellen. Die SDGs dienen als Vorlage für eine positive Veränderung der heutigen Welt mit dem Ziel, bis 2030 die Armut zu beenden, den Planeten zu schützen und den Wohlstand für alle sicherzustellen.¹

¹ UN Sustainable Development Goals, Knowledge Platform: <https://sustainabledevelopment.un.org/rio20>

SDG-Ansatz von PATRIZIA

Die Ausarbeitung von Investitionspraktiken und Businessplänen in Verbindung mit den Zielen der SDGs, von denen es 169 Unterziele gibt, veranschaulicht die Breite der Möglichkeiten, die Impact Investing bietet. Im Bestreben, die in den SDGs festgelegten Ziele zu verwirklichen, verpflichtet sich PATRIZIA zu nachhaltigeren Geschäftspraktiken und strebt nach Innovationen, um nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten. Zwar unterstützt PATRIZIA die SDGs in ihrer Gesamtheit, hat jedoch die folgenden SDGs als die wichtigsten und den Werten des Konzern am nächsten kommenden Ziele identifiziert und wird diese in unternehmens- und fondsspezifische ESG-Strategien einbeziehen:

- **SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden** entspricht dem Kern des Immobilien-Investment Management.
- **SDG 7 Erneuerbare Energie** und **SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz** sind zentral für die Schaffung nachhaltiger Städte und Gemeinden.
- **SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen** und **SDG 4 Hochwertige Bildung** sind vorrangige Werte der sozialen Verantwortung von Unternehmen.

SDG-Fallstudien:

Die ESG-Aktivitäten von PATRIZIA, die sich aus den in der ESG-Strategie festgelegten Zielen ableiten, unterstützen die SDGs und werden in den folgenden Beispielen beschrieben:



SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

PATRIZIA investiert in Städte und Entwicklungen, um inklusive, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen.

Immobilienaktivitäten | Nachhaltige Gemeinden | PATRIZIA hat im November 2019 ihren neuen Flagship Fonds, den offenen pan-europäischen Core-Wohnimmobilienfonds Living Cities, mit einem Startkapital von 650 Mio. EUR aufgelegt. Der Fonds zielt auf Investitionen in Wohnformen wie Co-Living, altersgerechtes Wohnen und Studentenapartments ab. Eine der beiden Wohnanlagen des Fonds, Green Levels im Münchner Westend, verbessert die Erreichbarkeit, die Konnektivität und die örtliche Gemeinschaft. Die Bewohner können in einer autofreien Umgebung zur Arbeit gehen, einkaufen oder andere Stadtteile erreichen und die bereitgestellten Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder nutzen.

Immobilienaktivitäten | Nachhaltige Entwicklungen | In der Hamburger HafenCity errichtet PATRIZIA neue Wohnungen auf einer Fläche von rund 27.500 Quadratmetern. Der Entwurf fügt sich in das Konzept des Baakenhafens ein, Unterkünfte für Familien, Studenten, Senioren und Pflegebedürftige zu bieten, wobei die Kombination von Co-Working, Restaurant und Piano-Bar den öffentlichen Raum mit einem kulturellen Programm beleben soll. Auch die Ausstellung der Loki Schmidt Stiftung, die sich für den Erhalt seltener Pflanzen und Tiere einsetzt, findet in dem Gebäude ihr Zuhause und zeigt, dass es auch in so dicht besiedelten Gebieten wie der HafenCity einen Platz für erhaltenswerte Natur gibt.



SDG 7 Erneuerbare Energie

PATRIZIA fördert die Erzeugung von erneuerbarer und sauberer Energie, die eine wichtige Säule beim Übergang zu einer kohlenstofffreien Zukunft und ein Meilenstein auf dem Weg zur Eindämmung des Klimawandels ist.

Immobilienaktivitäten | Grüne Energie | Rund 70% des von PATRIZIA verwalteten Portfolios wird mit grüner Energie betrieben, was zu Einsparungen von 50.000 Tonnen CO₂ pro Jahr führt, den Markt für erneuerbare Energien unterstützt und erhebliche Kosteneinsparungen für die Mieter mit sich bringt.²

² PATRIZIA kauft grüne Energie für Gemeinschaftsflächen und nicht vermietete Flächen. Die Mieter sind für den Einkauf von Energie für ihre Mietflächen selbst verantwortlich

Immobilienaktivitäten | Solarenergie | Im Mai 2019 hat PATRIZIA das Logchain-Portfolio erworben, 131.000 Quadratmeter erstklassige Logistikflächen an drei wichtigen Standorten in den Niederlanden. PATRIZIA plant, die Logistikimmobilien mit Solarzellen auszustatten, um vor Ort saubere Energie zu erzeugen und die große Dachfläche zu nutzen.



SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz

PATRIZIA ist sich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimawandel bewusst und verpflichtet sich, Maßnahmen zum Klimaschutz in Richtlinien und Prozesse zu integrieren.

Konzern | CO₂-Emissionen | Um das Management des CO₂-Fußabdrucks von PATRIZIA in Gang zu bringen, hat der Konzern 145 Tonnen CO₂-Emissionen neutralisiert, die durch die Anreise der Mitarbeiter zum jährlichen Arbeitertag verursacht wurden. Mit der Kompensationsspende von PATRIZIA werden zwei Projekte zur weltweiten Reduzierung von Kohlenstoffemissionen unterstützt. PATRIZIA wird die Initiative mit einer umfassenderen Strategie zur Messung, Reduzierung und eingehenderen Berichterstattung über Kohlenstoffemissionen fortführen. Im Jahr 2020 initiiert PATRIZIA ein Projekt zur Messung des Kohlenstoff-Fußabdrucks des Konzerns, dem eine Strategie zur Reduzierung folgt und das auf das Immobilienvermögen des Konzerns ausgeweitet werden soll.

Konzern | Reduzierung des Kunststoffverbrauchs | Um ihren ökologischen Fußabdruck zu verringern, will PATRIZIA in ihren Büros weniger Wasser in Plastikflaschen bereitstellen und diese durch Glasflaschen oder Wasserspender ersetzen. Wasserspender sind die bevorzugte Option, weil das Trinken von Leitungswasser – sofern ohne gesundheitliche Bedenken möglich – zusätzlich die durch den Transport von abgefülltem Wasser verursachten Kohlenstoffemissionen einspart.



SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen

Ein zentrales Element der ESG-Strategie von PATRIZIA ist Gesundheit und Wohlergehen. Der Konzern ist bestrebt, ein gesundes Arbeitsumfeld zu schaffen und wo immer möglich das Wohlbefinden der Mitarbeiter zu unterstützen, um die Produktivität zu steigern und eine nachhaltige Umgebung zu fördern.

Immobilienaktivitäten | Gesundheitsfonds | PATRIZIA hat ihren dritten Health Care Fund mit Schwerpunkt auf Seniorenwohn- und Pflegeimmobilien in Deutschland und anderen europäischen Ländern aufgelegt. Der PATRIZIA Social Care Fund III hat ein anfängliches Zielvolumen von 300 Mio. EUR und ein langfristiges Ziel von 700 Mio. EUR. Die ersten Akquisitionen wurden bereits getätigt: vier neue, qualitativ hochwertige Pflegeheime in Deutschland. Die Investitionen von PATRIZIA im Bereich Health Care schaffen die soziale Infrastruktur, die den Anforderungen einer alternden Gesellschaft gerecht wird, und bieten ein Umfeld für Wohnen und Pflege.

Konzern | Sport | Die Mitarbeiter von PATRIZIA verbringen viel Zeit im Sitzen und vor dem Computer. Um eine gute Körperhaltung und Bewegung zu fördern, bietet PATRIZIA büroübergreifend Arbeitsplatz-Checks, moderne Büroausstattung und verschiedene kostenlose Sportprogramme an.

Konzern | Gesunde Büroräume | Um die Raumluftqualität in den PATRIZIA Büros zu analysieren und zu steuern, wurden 2019 zwei Pilotprojekte in London und Augsburg initiiert, um die Luftverschmutzung zu messen und zu bewerten und Wege zu finden, die Frischluftzufuhr zu regulieren und zu einer gesünderen Arbeitsumgebung beizutragen.



SDG 4 Hochwertige Bildung

PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter bei der Erhaltung ihrer Beschäftigungsfähigkeit und fördert ihre Weiterentwicklung durch kontinuierliche interne und externe Weiterbildung für Mitarbeiter aller Altersgruppen, Schulungen für Auszubildende und Auszubildende sowie Einstiegsmöglichkeiten für Hochschulabsolventen.

Konzern | Schulungen und Weiterbildung | 22 duale Studenten und Auszubildende waren zum Jahresende in folgenden Ausbildungsberufen bei PATRIZIA beschäftigt: Bürokaufmann/-frau (11), Immobilienkaufmann/-frau (4), dualer Studiengang Betriebswirtschaft/Immobilienwirtschaft (6), dualer Studiengang Rechnungswesen und Controlling (1). 100% der PATRIZIA Mitarbeiter erhielten 2019 eine Compliance-Schulung, um ein ethisches Verhalten mit positiver Wirkung zu gewährleisten, und es fanden drei „PATRIZIA Talks“ statt, um Wissen auszutauschen, innovative Ideen einzuführen und vor allem Anregungen zu geben.

Immobilienaktivitäten | Branchenengagement | PATRIZIA arbeitet eng mit Branchenorganisationen zusammen, und Mitarbeiter von PATRIZIA nehmen aktiv an zahlreichen Ausschüssen und Expertengruppen teil, die Organisationen der Immobilienbranche unterstützen und Schulungen für Immobilienexperten anbieten. Im Februar 2019 war PATRIZIA Hauptsponsor der Europe Conference des Urban Land Institute (ULI) in London und hat sich verpflichtet, das Urban Plan Project des ULI im Jahr 2019 und in den folgenden Jahren zu unterstützen.

1.5.4 UN Principles of Responsible Investment

Der Corporate-Governance-Rahmen von PATRIZIA bildet die Grundlage für die ESG-Aktivitäten des Konzerns. Daraus abgeleitet verpflichtet sich PATRIZIA, ihre Geschäfte gesetzeskonform zu führen, dabei hohe ethische Standards zu erfüllen und einen positiven Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft auszuüben. PATRIZIA nimmt ihre soziale Verantwortung sehr ernst. Transparentes Handeln, vor allem aber moralisches Handeln nach allgemein menschlichen Maßstäben wie Integrität, Anstand, Würde und Respekt, bilden die Grundlage der Aktivitäten von PATRIZIA.

Die ESG-Strategie basiert auf den UN PRI und steht im Einklang mit den Prinzipien des UN Global Compact. Als Unterzeichner der UN PRI verpflichtet sich PATRIZIA zur freiwilligen Einhaltung der Prinzipien des verantwortlichen Investierens und erkennt an, dass die Anwendung dieser Prinzipien zur besseren Abstimmung der Investoreninteressen mit den allgemeinen gesellschaftlichen Zielen beitragen kann. Daher verpflichtet sich PATRIZIA, soweit mit ihrer treuhänderischen Verantwortung vereinbar, zu Folgendem:

- Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die PATRIZIA investiert, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- Wir werden mit dem PRI Sekretariat und anderen Unterzeichnern zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

Der jährliche UN PRI Report unterstützt PATRIZIA bei der Bewertung der strategischen und operativen Umsetzung der ESG-Strategie. Im Jahr 2019 liegt der UN PRI Score für beide Module bei „A“. Für das allgemeine Strategie- und Governance-Modul entspricht ein „A“ dem Medianwert, im spezifischen Modul für Immobilieninvestitionen hat PATRIZIA den Medianwert von „B“ übertroffen.

1.5.5 Integration der ESG-Strategie

ESG-Screening und Ausschluss

Die Richtlinie von PATRIZIA bezüglich ESG-Screening und Ausschluss stellt sicher, dass die Gelder der Kunden und Aktionäre des Konzerns mit den allgemeinen Überzeugungen von PATRIZIA in Einklang gebracht werden, und reduziert die Reputationsrisiken im Bereich ESG als ersten Schritt zur Integration von ESG-Themen in den Anlageprozess. PATRIZIA schließt die Aufnahme oder Fortführung jeglicher Art von Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen mit eindeutigen, direkten

Verbindungen zu umstrittenen Waffen aus und schränkt Geschäfte mit Ländern ein, die nach allgemeiner Auffassung in Zusammenhang mit schweren Verletzungen der politischen Stabilität und des politischen Friedens, der Menschenrechte und der Religionsfreiheit stehen.

ESG-Integration in den Anlageprozess

PATRIZIA ist bestrebt, ihren Kunden den besten Service zu bieten, den Mietern moderne und gesunde Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig dazu beizutragen, den gesamten CO₂-Fußabdruck des Immobiliensektors zu reduzieren. Potenzielle Ankäufe durchlaufen einen Due-Diligence-Prozess, einschließlich der Aufzeichnung von ESG-Informationen, um ESG-Risiken und -Chancen auf Ebene der Immobilien vor dem Ankauf zu identifizieren und diese in Anlagevorschlägen und Businessplänen angemessen zu berücksichtigen. Eines der Hauptziele sind Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Immobilienvermögens, um die damit verbundenen Kosten besser abzustimmen und gleichzeitig die Umwelt zu schützen. PATRIZIA bewertet Investitionen im Hinblick auf Naturrisiken und Fragen der Unternehmensführung, wie z. B. die Bekämpfung der Geldwäsche, und verlangt Hintergrundprüfungen der Partner, um sicherzustellen, dass mögliche Interessenkonflikte erkannt werden. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln wird bei Anlagen in städtischen Gebieten ebenfalls routinemäßig in Betracht gezogen, und es werden regelmäßige Überprüfungen der Einhaltung von Vorschriften durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Immobilien den lokalen und nationalen Gesetzen, einschließlich Nachhaltigkeitsstandards, entsprechen.

Aktive Eigentümerschaft

PATRIZIA verwaltet ihre Immobilien aktiv unter Berücksichtigung von ökologischen Performanceindikatoren wie Energie, Wasser, Abfall und Treibhausgasemissionen mit dem Ziel, die ESG-Ergebnisse der Immobilien zum Vorteil von Investoren, Mietern und allen anderen Interessengruppen zu verbessern. Die Portfolios werden regelmäßig bewertet, um Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ermitteln und die Betriebskosten zu senken, die Effizienz zu steigern und den langfristigen Wert der Immobilien zu erhöhen. Relevante Umweltkennzahlen werden in die Fondsstrategien integriert, um die Positionierung von Immobilien auf ihren Märkten zu verbessern, Obsoleszenz zu reduzieren und die Widerstandsfähigkeit zu fördern. Zusätzlich wird der Nutzen von externen Zertifizierungen für „grünes“ Bauen und Gesundheit und Wohlbefinden (z. B. LEED, BREEAM, HQE, WELL, Fitwel) berücksichtigt.

Die Fonds- und Asset Management-Teams arbeiten eng zusammen und erörtern die Fortschritte bei der Umsetzung der ESG-Strategien bei regelmäßigen Treffen. Darüber hinaus wird großer Wert auf die Einbeziehung von Interessengruppen und die Prüfung neuer Wege der Zusammenarbeit mit den Mietern gelegt, um sie zur Übernahme umweltverträglicher Praktiken anzuregen und einen positiven Beitrag zu sozialen Aspekten und den lokalen Gemeinschaften zu leisten. PATRIZIA ernennt Property Manager, die für die Einhaltung der Vorschriften für das Management der operativen Immobilien verantwortlich sind. Die jährlichen GRESB-Ergebnisse der teilnehmenden Fonds werden in vierteljährlichen Sitzungen im Rahmen des Umweltmanagementsystems (UMS nach ISO 14001) überprüft.

1.5.6 ESG-Risikoanalyse

Die von der Europäischen Kommission veröffentlichten CSR-Richtlinien sehen vor, in der nicht-finanziellen Erklärung die folgenden fünf Aspekte zu betonen: Umwelt, Mitarbeiter, soziale Themen, Menschenrechte und Korruption und Betrug. Gemäß den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bewertet PATRIZIA zusätzlich die Risiken und Chancen des Klimawandels.

Umweltrisiken

Das Immobilienvermögen von PATRIZIA stellt ein physisches Risiko für die Umwelt dar, da es zu den globalen Treibhausgasemissionen beiträgt. Um diese negativen Auswirkungen zu minimieren, wird die ESG-Strategie kontinuierlich überprüft und mit Energiesparmaßnahmen im gesamten Portfolio abgestimmt. Umwelt-KPIs sind in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, und Property Manager sowie Mieter werden miteinbezogen, um die Erfassung von ESG-Daten zu verbessern.

Zur Analyse der Umweltauswirkungen der Büros von PATRIZIA wurde im Oktober 2019 ein Energie-Audit durchgeführt, das Optimierungspotenziale in den deutschen Büros aufzeigt.

Risiken des Klimawandels

Angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien müssen Klimarisiken berücksichtigt werden, auch wenn diese bisweilen noch nicht offensichtlich sind. Darüber hinaus unterliegt PATRIZIA einer zunehmenden Regulierung im Hinblick auf den Umweltschutz und die Eindämmung des Klimawandels. Dieses Übergangsrisiko im Zusammenhang mit Gesetzesänderungen wird genau beobachtet, und Geschäftspartner, insbesondere Property Manager, sind verpflichtet, bei der Erfüllung der steigenden Anforderungen zu kooperieren und die Immobilien vor einer Obsoleszenz aufgrund politischer Änderungen zu schützen. Unter anderem werden die folgenden Übergangsrisiken in Bezug auf Umweltthemen und den Klimawandel überwacht:

- **Verändertes Marktverhalten:** PATRIZIA sieht die Verlagerung der Nachfrage auf nachhaltige und verantwortungsbewusste Anlagemöglichkeiten als eine Gelegenheit, ihr Portfolio zukunftssicher zu machen, indem sie Verantwortung gegenüber Interessengruppen, der Umwelt und den Gemeinschaften demonstriert.
- **Mandate für und Regulierung von bestehenden Produkten und Dienstleistungen:** PATRIZIA stellt sicher, dass das Immobilienportfolio auf künftige Anforderungen vorbereitet ist, u. a. auf die geforderten Effizienzstufen des Energieausweises.
- **Erweiterte Verpflichtungen zur Meldung von Emissionen:** PATRIZIA unternimmt Schritte, um die Fähigkeit des Konzerns zur Berichterstattung über seinen CO₂-Fußabdruck zu verbessern.

Physische Risiken für das Immobilienvermögen des Konzerns, die sich aus extremen Wetterbedingungen und Ereignissen ergeben, werden im Rahmen der Due Diligence zum Zeitpunkt der Übernahme analysiert. Darüber hinaus werden die Risiken möglicher Strukturschäden beurteilt und versichert. Zu den potenziellen physischen Risiken, die überwacht werden, gehören unter anderem:

- **Höhere Betriebskosten:** PATRIZIA beobachtet das Risiko höherer Betriebskosten aufgrund höherer Versicherungsprämien zur Deckung des Risikos des Klimawandels. Bisher sind jedoch keine erhöhten Versicherungskosten, die auf Umwelt- oder Klimarisiken zurückzuführen sind, verzeichnet worden.
- **Erhöhte Kapitalkosten:** Mögliche höhere Wartungs- und Investitionskosten aufgrund von Schäden an den Anlagen und unzureichenden technischen Einrichtungen, die ersetzt werden müssen.

Risiken in Bezug auf Mitarbeiter und soziale Risiken

Die Mitarbeiter von PATRIZIA, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg des Konzerns. Eine Fluktuation der Mitarbeiter und die Unfähigkeit, geeignete Mitarbeiter einzustellen, würden den Konzern dem Risiko des Verlusts von Marktcompetenz aussetzen und seinen Wettbewerbsvorteil gefährden. Durch das Angebot attraktiver, interessanter Positionen mit motivierenden Vergütungssystemen, einschließlich entsprechender Weiterbildungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, wird dieses Risiko abgemildert. PATRIZIA ist stets bestrebt, ihre Qualität als Arbeitgeber zu verbessern und sie mit den Bedürfnissen der Mitarbeiter abzustimmen.

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA bestehen keine wesentlichen Risiken für die Mitarbeiter im Zusammenhang mit Arbeitsunfällen. Dennoch werden Themen aus dem Bereich Gesundheit und Wohlbefinden wie Burnout-Prävention, Work-Life-Balance und die Förderung körperlicher Aktivität sehr ernst genommen.

Menschenrechtsrisiken

Aufgrund ihres regionalen Schwerpunkts sieht PATRIZIA kein besonderes Risiko in Bezug auf die Menschenrechte. PATRIZIA erwartet, dass die Geschäftspartner die international anerkannten Menschenrechte respektieren. Dazu gehören zum Beispiel die strikte Einhaltung des Verbots von Zwangs- und Kinderarbeit sowie die Einhaltung des

gesetzlichen Mindestarbeitsalters. Darüber hinaus hat PATRIZIA ihren Corporate-Governance-Rahmen durch eine Verpflichtung zum britischen Modern Slavery Act erweitert.

Risiken durch Korruption oder Betrug

PATRIZIA ist in erster Linie darauf angewiesen, dass ihre Mitarbeiter die Corporate-Governance- und Compliance-Standards einhalten. Wenn die Richtlinien und Protokolle von PATRIZIA nicht durchgesetzt werden und die Mitarbeiter unrechtmäßiges oder unethisches Verhalten zeigen, könnte dies einen negativen Einfluss auf das Unternehmen und den Ruf von PATRIZIA haben. Daher besteht ein solides System zur Sicherstellung der Dokumentation, Durchsetzung und Kontrolle der Compliance-Regeln, und über die PATRIZIA Academy werden zudem allen Mitarbeitern entsprechende Schulungen angeboten.

Insbesondere erwartet PATRIZIA, dass Geschäftspartner die gesetzlichen Verbote in Bezug auf Bestechung und Korruption sowie das Wettbewerbsrecht einhalten. Der Konzern wird in keiner Weise Versuche von Geschäftspartnern tolerieren, die Mitarbeiter von PATRIZIA durch Geschenke und andere Vergünstigungen in unangemessener Weise im Rahmen von Geschäftsbeziehungen zu beeinflussen. Der Konzern wird auch keine Anreize bieten, die bei Geschäftspartnern den Eindruck erwecken könnten, dass die Mitarbeiter von PATRIZIA für unangemessene Geschenke oder andere Vergünstigungen empfänglich sind.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Märkte allgemein: Wie sich bereits Ende des Jahres 2018 abzeichnete, fiel das Wirtschaftswachstum der Eurozone im Jahr 2019 niedriger aus als im Vorjahr. Gründe dafür lagen u. a. im Handelskonflikt zwischen China und den USA und der Abschwächung der globalen Konjunktur, die in geringeren Unternehmensinvestitionen resultierten. Für das laufende Jahr wird mit einem Wachstum in der gleichen Größenordnung für die Eurozone gerechnet. Der Arbeitsmarkt in der Eurozone blieb bislang von der konjunkturellen Schwäche unbeeindruckt. Diese Entwicklung sollte sich im laufenden Jahr fortsetzen. Die Inflation lag im vergangenen Jahr weiterhin unter dem langfristigen Ziel der EZB, damit kann auch im laufenden Jahr gerechnet werden. Die Fortsetzung der lockeren Geldpolitik der EZB wird weiterhin für ein Niedrigzinsumfeld sorgen, das noch eine ganze Weile bestehen bleiben wird. 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.

Immobilienmärkte: Niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen sowie fehlende Anlagealternativen prägten im Jahr 2019 den europäischen Immobilieninvestmentmarkt und werden dies auch im Jahr 2020 tun. Ein hohes Interesse seitens institutioneller Investoren wird fortbestehen oder es wird sogar noch ansteigen. Trotz dieses hohen Interesses ist das Transaktionsvolumen mit 307,7 Mrd. EUR gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant geblieben (2018: 315,2 Mrd. EUR). Hier zeigt sich auch der hohe Wettbewerb, der an den europäischen Immobilieninvestmentmärkten herrscht, denn der einzig limitierende Faktor in diesem Zusammenhang ist die Produktverfügbarkeit. Gleiches gilt für das zu erwartende Transaktionsvolumen dieses Jahres. Die hohe Nachfrage nach Immobilieninvestments hatte weitere Preissteigerungen zur Folge und im Jahr 2019 gab es erneut Renditekompressionen. Einzige Ausnahme ist der Einzelhandelssektor, in dem aufgrund der tiefgreifenden strukturellen Veränderungen in vielen Märkten leichte Renditedekompressionen zu beobachten waren. Alles in allem führen diese Markt Voraussetzungen dazu, dass Marktpräsenz und eine profunde Kenntnis der regionalen Marktbedingungen immer wichtiger werden, um Portfoliostrategien auszuarbeiten und erfolgreich umzusetzen.

Quelle: PATRIZIA, Europäische Kommission, RCA

Struktureller Wachstumsmarkt: Der Investment Management-Markt für Immobilien wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Einerseits führt eine älter werdende Gesellschaft zu weiter steigenden Kapitalzuflüssen bei privaten Produktanbietern. Zudem wird das Niedrigzinsumfeld nach Ansicht vieler Ökonomen noch einige Jahre bestehen bleiben, weshalb institutionelle Investoren auf der Suche nach Rendite einen immer größeren Anteil ihrer Gelder in Immobilien investieren. Gleichzeitig suchen große Investoren verstärkt nach Investment Managern mit einem breiten Produktangebot, was zu einer anhaltenden Konsolidierung auf dem globalen Investment Management-Markt führt. Während 2012 noch 15 Mrd. EUR Assets under Management nötig waren, um unter den Top 10 Investment Managern für Immobilien in Europa zu sein, waren es 2018 bereits 32 Mrd. EUR (+113%).

Quelle: irei.com, Ifo-Institut, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

2.2 Geschäftsverlauf

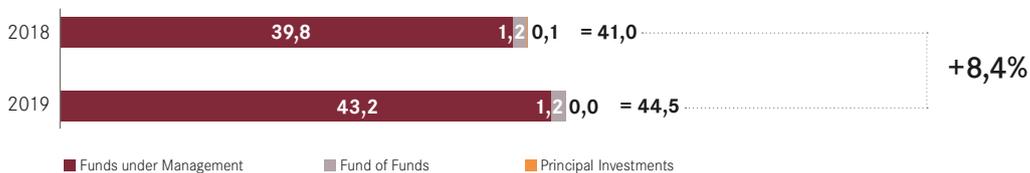
Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Assets under Management

Zum 31. Dezember 2019 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 44,5 Mrd. EUR, nach 41,0 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 28,2 Mrd. EUR auf Deutschland und 16,2 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 3,4 Mrd. EUR bzw. 8,4% gestiegen und wurden hauptsächlich durch organisches Wachstum und Bewertungseffekte positiv beeinflusst. Das Ziel, die Assets under Management im Geschäftsjahr 2019 auf zwischen 44,0 und 45,0 Mrd. EUR zu erhöhen, wurde entsprechend erreicht.

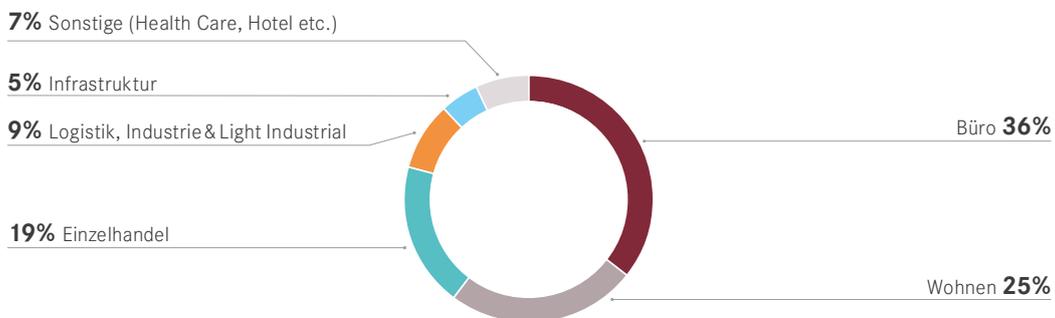
Assets under Management (Mrd. EUR)

G01



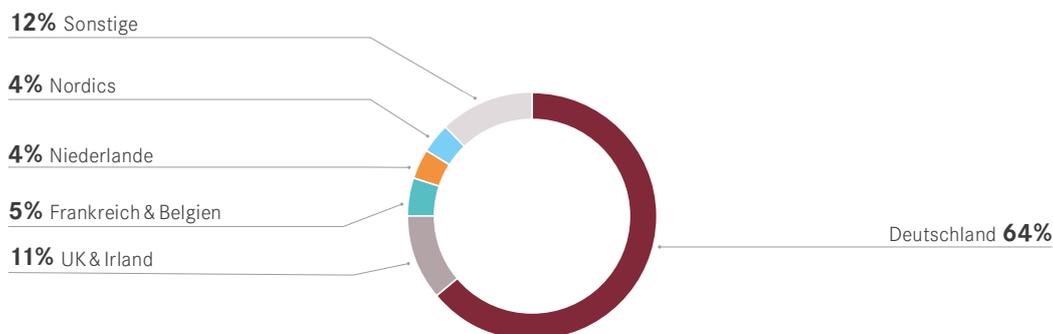
Assets under Management zum 31. Dezember 2019 – Sektorale Verteilung

G02



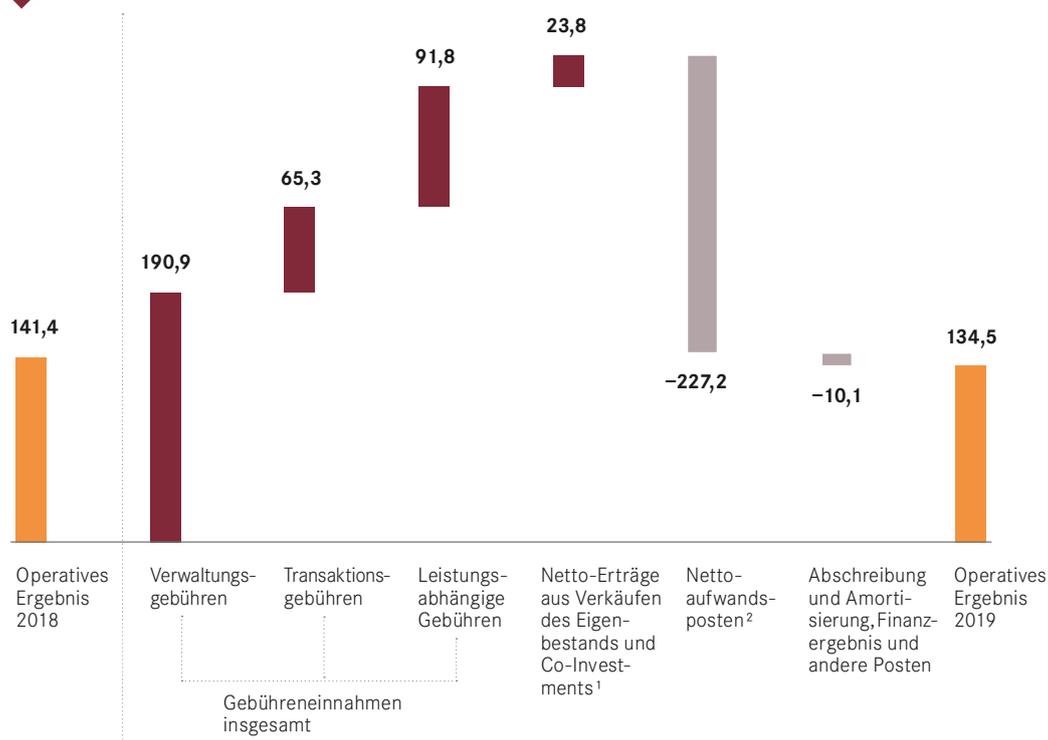
Assets under Management zum 31. Dezember 2019 – Geografische Verteilung

G03



Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2019 (Mio. EUR)

G04



1 Inklusive 4,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie 4,9 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)

2 Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 14,6 Mio. EUR

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um außerordentliche bzw. zahlungsunwirksame Effekte. Im Geschäftsjahr 2019 konnte ein operatives Ergebnis von 134,5 Mio. EUR erzielt, und somit die Prognosespanne von 120,0–130,0 Mio. EUR übertroffen werden. Zudem konnte die Qualität der

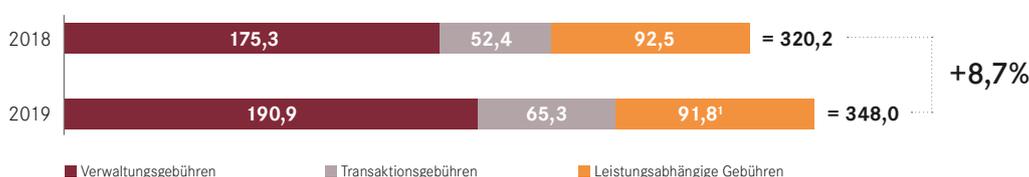
Erträge deutlich gesteigert werden. Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen nur noch 13,0 Mio. EUR zum Ergebnis bei (2018: 22,9 Mio. EUR). Bereinigt um diese Position ist das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr um 2,5% gestiegen.

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich auf den Seiten 48 f. des vorliegenden Berichts.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)

G05



¹ Exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds

Im Berichtsjahr 2019 erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um 8,7% auf 348,0 Mio. EUR (2018: 320,2 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

Verwaltungsgebühren

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 190,9 Mio. EUR vereinnahmt (2018: 175,3 Mio. EUR). Das Wachstum von 8,8% ist in der Hauptsache auf organisches Wachstum der Assets under Management zurückzuführen. Bereinigt um aperiodische Effekte in Höhe von 5,4 Mio. EUR beträgt das Wachstum 5,8% gegenüber dem Vorjahr.

Transaktionsgebühren

Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren betragen im abgelaufenen Jahr 65,3 Mio. EUR (2018: 52,4 Mio. EUR; +24,8%). Dabei sind den Ankäufen 41,4 Mio. EUR (2018: 30,7 Mio. EUR; +35,0%) und den Verkäufen 23,9 Mio. EUR (2018: 21,7 Mio. EUR, +10,3%) zuzurechnen. Das Transaktionsvolumen im europäischen Gesamtmarkt hatte in der gleichen Zeit einen Rückgang von 2,4% von 315,2 Mrd. EUR auf 307,7 Mrd. EUR zu verzeichnen. Dies zeigt die starken Deal-Sourcing Fähigkeiten von PATRIZIA, von denen ihre globale Kundenbasis profitiert.

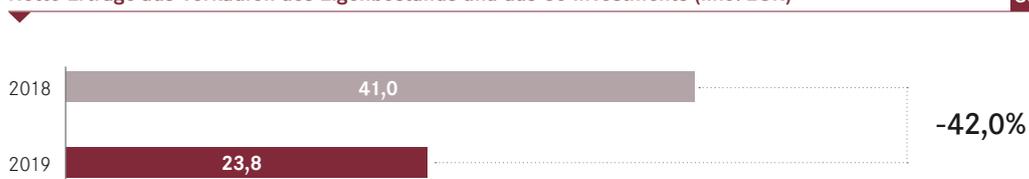
Leistungsabhängige Gebühren

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der kontinuierlich guten Entwicklung des von PATRIZIA verwalteten Immobilienvermögens, blieben auch die leistungsabhängigen Gebühren auf einem hohen Niveau bei 91,8 Mio. EUR (exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds) und damit nahezu stabil gegenüber dem Vorjahr (2018: 92,5 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (82,8 Mio. EUR; 2018: 76,4 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (18,3 Mio. EUR; 2018: 12,4 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2019 enthalten 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds, die in der Berechnung der leistungsabhängigen Gebühren für den Konzern bereinigt

werden, da sie über die Position Aufwand für bezogene Leistungen an die Labelfonds weitergereicht werden. Im Geschäftsjahr 2018 fielen außerdem operative Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR für das Co-Investment Dawonia an, die den leistungsabhängigen Gebühren zuzurechnen waren. In 2019 fielen derartige Erträge nicht an.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)

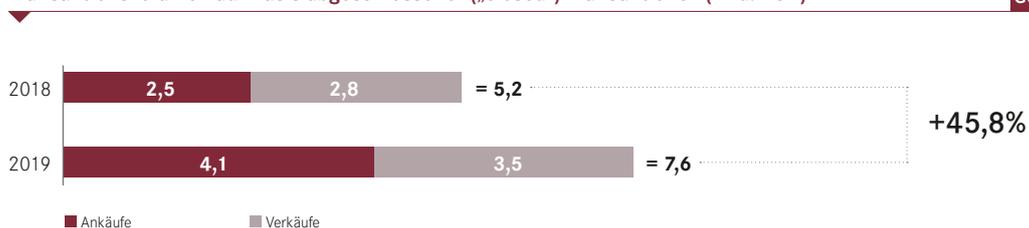
G06



Im Berichtsjahr 2019 generierte PATRIZIA 23,8 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments, nach 41,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis spiegelt die geringeren Erträge aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments wider, die einen Beitrag von 13,0 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen leisteten (2018: 22,9 Mio. EUR). Co-Investments steuerten 10,8 Mio. EUR bei (2018: 18,1 Mio. EUR).

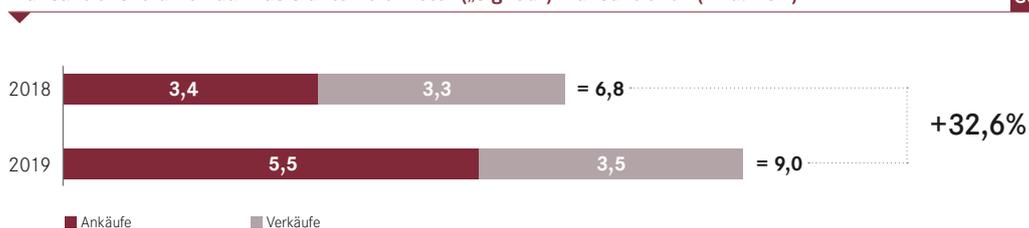
Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)

G07



Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)

G08



Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2019 erfolgten abgeschlossene („closed“) Ankäufe von 4,1 Mrd. EUR (2019 signed: 5,5 Mrd. EUR; 2018 signed: 3,4 Mrd. EUR) und abgeschlossene Verkäufe von 3,5 Mrd. EUR (2019 signed: 3,5 Mrd. EUR, 2018 signed: 3,3 Mrd.). In Summe hat PATRIZIA ein Rekordvolumen von 7,6 Mrd. EUR an Transaktionen geschlossen, was einer Steigerung um 45,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) in Höhe von 9,0 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2019 (2018: 6,8 Mrd. EUR; +32,6%) bestätigen sich erneut die starken Deal-Sourcing-Fähigkeiten von PATRIZIA, von denen auch ihre globale Kundenbasis profitiert. Der Unterschied zwischen Unterzeichnung und endgültigem Abschluss resultiert daraus, dass der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erst mit Kaufpreiszahlung erfolgt. Diese wird angestoßen, sobald nach Unterzeichnung bestimmte, vorher definierte Voraussetzungen, erfüllt wurden.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)

G09



Im Berichtszeitraum wurden für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments 3,2 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, privaten und (semi-)professionellen Investoren eingesammelt, im Vergleich zu 2,6 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (+24,6%).

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

Auch im Geschäftsjahr 2019 war PATRIZIA wieder sehr erfolgreich auf den europäischen Immobilienmärkten aktiv. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung unserer Strategie für die nächsten 3–5 Jahre – Strategie 2023.

Das **operative Ergebnis** von 134,5 Mio. EUR übersteigt die Prognose für 2019 von EUR 120,0 bis 130,0 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2018 hatte das operative Ergebnis 141,4 Mio. EUR betragen, 22,9 Mio. EUR davon stammte aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments. Bereinigt um den strategischen Verkauf von Principal Investments, stieg das operative Ergebnis 2019 gegenüber dem Vorjahr um 2,5%. Grund für das gute Ergebnis ist organisches Wachstum im gesamten Jahr 2019 mit einem soliden Anstieg der Verwaltungsgebühren um 8,8% (bereinigt um aperiodische Effekte: 5.8%) gegenüber 2018 auf 190,9 Mio. EUR und einem deutlichen Wachstum der Transaktionsgebühren um 24,8% auf 65,3 Mio. EUR. Die leistungsabhängigen Gebühren blieben mit 91,8 Mio. EUR (exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds) nahezu konstant auf hohem Niveau (-0,7%). Während die Gebühreneinnahmen insgesamt um 8,7% auf 348,0 Mio. EUR gestiegen sind, erhöhten sich die Nettoaufwandsposten lediglich um 8,1% auf 227,2 Mio. EUR. Die Nettoaufwandsposten enthalten dabei zusätzlich Ausgaben für den Aufbau und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 7,6 Mio. EUR, um die PATRIZIA Plattform für die Zukunft zu rüsten. Bereinigt um diese Investitionen stiegen die Nettoaufwandsposten lediglich um 4,5% im Vergleich zum Vorjahr.

Gebühreneinnahmen

04

Mio. EUR	2019	2018	Veränderung
Verwaltungsgebühren	190,9	175,3	8,8%
Transaktionsgebühren	65,3	52,4	24,8%
Leistungsabhängige Gebühren	91,8 ¹	92,5	-0,7%
Gebühreneinnahmen insgesamt	348,0	320,2	8,7%

¹ Exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds

Die **Assets under Management** erhöhten sich im Jahresvergleich um 8,4% auf 44,5 Mrd. Euro, unter anderem durch Akquisitionen auf dem europäischen Immobilienmarkt für nationale und internationale Kunden sowie die Gewinnung neuer Asset Management Mandate.

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.

2.3.2 Ertragslage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2019 war die PATRIZIA AG sehr erfolgreich für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten tätig. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage hat sich durchgehend positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsergebnis. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9), sonstiges Finanzergebnis und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte PATRIZIA ein operatives Ergebnis von 134,5 Mio. Euro erzielen und damit die Prognose für 2019 von EUR 120,0 bis 130,0 Mio. Euro übertreffen. Im Geschäftsjahr 2018 hatte das operative Ergebnis 141,4 Mio. Euro betragen, 22,9 Mio. EUR davon stammte aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments. Bereinigt um diese Position stieg das operative Ergebnis 2019 gegenüber dem Vorjahr um 2,5%. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung operatives Ergebnis

05

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
EBITDA	136.922	120.781	13,4%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-55.562	-42.235	31,6%
EBIT	81.360	78.546	3,6%
Finanzerträge/-aufwendungen	-4.015	-3.415	17,6%
Sonstiges Finanzergebnis	300	0	/
Währungsergebnis	-234	1.175	-119,9%
EBT	77.411	76.306	1,4%
Wertänderung Derivate	0	22	-100,0%
Abschreibungen Fondsverwalterverträge ¹	40.242	36.677	9,7%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	791	-3.975	-119,9%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	3.972	8.043	-50,6%
Reorganisationsergebnis	7.961	22.318	-64,3%
Sonstiges Finanzergebnis	-300	0	/
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-459	-1.775	-74,1%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	4.905	3.757	30,6%
Operatives Ergebnis	134.523	141.373	-4,8%

¹ Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Gebühreneinnahmen, die sich mit dem Ausbau des Investment Management-Geschäfts zur Haupteinnahmequelle der PATRIZIA entwickelt haben. Die Erträge aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen dagegen strategiekonform stetig zurück.

Die einzelnen Komponenten des operativen Ergebnisses werden nachfolgend entsprechend ihrer Reihenfolge in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse und Ertragslage

06

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Umsatzerlöse	398.703	350.628	13,7%
Gesamtleistung	363.611	343.740	5,8%
EBITDA	136.922	120.781	13,4%
EBIT	81.360	78.546	3,6%
EBT	77.411	76.306	1,4%
Operatives Ergebnis ¹	134.523	141.373	-4,8%
Konzernjahresüberschuss	56.347	58.116	-3,0%

¹ Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 20 verwiesen

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2019 erzielte PATRIZIA erneut eine Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum, von 350,6 Mio. EUR auf 398,7 Mio. EUR (+13,7%). Einhergehend mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen erhöhten sich die Erlöse aus Management Services, welche den überwiegenden Teil der Umsatzerlöse ausmachen. Gleichzeitig sanken die Mieterlöse strategiekonform aufgrund des strategischen Verkaufs von Principal Investments.

Umsatzerlöse

07

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Erlöse aus Management Services	329.504	294.565	11,9%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	60.828	49.556	22,7%
Mieterlöse	2.970	3.713	-20,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	2.099	1.232	70,3%
Sonstige	3.302	1.562	111,4%
Umsatzerlöse	398.703	350.628	13,7%

Die **Erlöse aus Management Services** konnten im Berichtszeitraum erneut gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten sich die entsprechenden Erlöse um 11,9% von 294,6 Mio. EUR auf 329,5 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 348,0 Mio. EUR, was einer Steigerung von 8,7% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 320,2 Mio. EUR entspricht. Durch das organische Wachstum der AUM konnten die Verwaltungsgebühren um 8,8% gegenüber dem Vorjahr auf 190,9 Mio. EUR (2018: 175,3 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren konnten deutlich um 24,8% auf 65,3 Mio. EUR (2018: 52,4 Mio. EUR) gesteigert werden. Die leistungsabhängigen Gebühren blieben nahezu stabil auf einem hohen Niveau von 91,8 Mio. EUR (exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds) (2018: 92,5 Mio. EUR; -0,7%).

Werden innerhalb der Gebühreneinnahmen die Erträge aus Beteiligungen separat ausgewiesen, ergibt sich folgendes Bild:

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

08

Mio. EUR	2019	2018	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	181,4	165,8	9,4%
Transaktionsgebühren	65,3	52,4	24,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne realisierte Beteiligungen aus IFRS 9)	82,8	76,4	8,5%
Erlöse aus Management Services	329,5	294,6	11,9%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	9,5	9,5	0,0%
Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen)	18,3	12,4	47,2%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) ¹	0,0	3,8	-100,0%
Leistungsabhängige Gebühren Labelfonds	-9,2	0,0	/
Gebühreneinnahmen insgesamt	348,0	320,2	8,7%

¹ Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** betragen 60,8 Mio. EUR nach 49,6 Mio. EUR im Vorjahr und resultieren aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 3,0 Mio. EUR, nach 3,7 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2018. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem strategischen Verkauf eigener Mietobjekte (Principal Investments).

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 2,1 Mio. EUR (2018: 1,2 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2019 erhöhte sich diese Position auf 3,3 Mio. EUR gegenüber 1,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2019 konnte PATRIZIA die Gesamtleistung um 5,8% auf 363,6 Mio. EUR steigern, nach 343,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

09

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Umsatzerlöse	398.703	350.628	13,7%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	252	828	-69,6%
Bestandsveränderungen	-50.535	-28.731	75,9%
Sonstige betriebliche Erträge	14.607	20.698	-29,4%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	585	317	84,3%
Gesamtleistung	363.611	343.740	5,8%

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2019 erlöste PATRIZIA 0,3 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments aus dem Vorratsvermögen (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Im Berichtsjahr 2019 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -50,5 Mio. EUR verbucht (2018: -28,7 Mio. EUR). Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 52,8 Mio. EUR (2018: 31,8 Mio. EUR; +65,9%). Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 2,3 Mio. EUR aus (2018: 3,1 Mio. EUR; -26,8%), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Principal Investments zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich auf 14,6 Mio. EUR (2018: 20,7 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen entfallene Verpflichtungen in Höhe von 9,7 Mio. EUR.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden. Diese sind für die Platzierung in einem Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen.

EBITDA

Herleitung EBITDA

10

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Gesamtleistung	363.611	343.740	5,8%
Materialaufwand	-6.601	-11.699	-43,6%
Aufwand für bezogene Leistungen	-28.036	-15.679	78,8%
Personalaufwand	-131.769	-124.954	5,5%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-791	3.975	-119,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-84.718	-90.742	-6,6%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-429	-1.059	-59,5%
Erträge aus Beteiligungen	32.891	28.042	17,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	725	11.852	-93,9%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-377	-100,0%
EBITDAR	144.883	143.099	1,2%
Reorganisationsergebnis	-7.961	-22.318	-64,3%
EBITDA	136.922	120.781	13,4%

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 43,6% von 11,7 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position darüber hinaus Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiter belastet werden können. Dies und die Weiterleitung leistungsabhängiger Gebühren in Höhe von 9,2 Mio. EUR an Labelfonds sowie die Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens bei Labelfonds ließen den Aufwand für bezogene Leistungen um 78,8% auf 28,0 Mio. EUR (2018: 15,7 Mio. EUR) steigen.

Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 814 Mitarbeiter im Vergleich zu 804 im Vorjahr.

Personalaufwand

11

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Fixgehälter	70.555	71.860	-1,8%
Variable Gehälter	37.193	32.861	13,2%
Sozialabgaben	15.943	14.862	7,3%
Vertriebsprovisionen	1.801	2.124	-15,2%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	833	-628	-232,8%
Sonstige	5.444	3.875	40,5%
Gesamt	131.769	124.954	5,5%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen enthält der Vergütungsbericht unter Punkt 3.2

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2019 um 5,5% auf 131,8 Mio. EUR gestiegen (2018: 125,0 Mio. EUR). Während Fixgehälter stabil gegenüber dem Vorjahr bei 70,6 Mio. EUR (2018: 71,9 Mio. EUR) lagen, erhöhten sich die variablen Gehälter um 13,2% gegenüber dem Vorjahr auf 37,2 Mio. EUR. Die Erhöhung ist auf den Ausweis einmaliger Retention-Boni in Höhe von 3,0 Mio. EUR und auf einen einmaligen Bonus für den strategischen Verkauf von Principal Investments in Höhe von 1,1 Mio. EUR zurückzuführen. Bereinigt um diese Sachverhalte sind die variablen Gehälter stabil geblieben.

Aufgrund geringerer Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung reduzierten sich die Vertriebsprovisionen von 2,1 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR. Infolge der Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG verursachte die Bewertung der langfristigen variablen Vergütung im Berichtszeitraum einen Aufwand von 0,8 Mio. EUR, nach einem Ertrag von 0,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2018. Die Position Sonstige enthält vor allem Sachbezüge. Weitere Erläuterungen zur langfristigen variablen Vergütung enthält der Vergütungsbericht unter Punkt 3.2.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2019 belaufen sich die Wertänderungen auf -0,8 Mio. EUR (Aufwand) nach 4,0 Mio. EUR (Ertrag) im Vorjahr.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich 2019 um 6,6% auf 84,7 Mio. EUR, nach 90,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

12

Tsd. EUR	2019	2018 ¹	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	26.146	19.498	34,1%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	15.979	12.946	23,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.707	11.092	-75,6%
Sonstige Steuern	6.969	10.466	-33,4%
KFZ- und Reisekosten	7.075	6.642	6,5%
Werbekosten	5.890	5.700	3,3%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.779	4.217	13,3%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.721	3.789	-1,8%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.981	2.622	-24,4%
Kosten für Management Services	513	847	-39,4%
Freistellungen/Erstattungen	846	1.203	-29,7%
Sonstige	8.110	11.720	-30,8%
Gesamt	84.718	90.742	-6,6%

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 26,1 Mio. EUR (2018: 19,5 Mio. EUR) beinhalten unter anderem:

- Nachlaufende Kosten aus dem Gewährleistungsmanagement ehemaliger Projektentwicklungen in Höhe von 3,2 Mio. EUR,
- Kosten für die erstmalige Prüfung, den Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 2,1 Mio. EUR,
- nachlaufende Kosten für den Ankauf eines Portfolios sowie für den Unternehmenserwerb TRIUVA in Höhe von insgesamt 0,6 Mio. EUR und
- angefallene Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von KENZO in Höhe von 0,5 Mio. EUR.

Im Jahr 2018 lagen die Transaktionskosten bei 1,9 Mio. EUR und umfassten vor allem Kosten aus den Unternehmenserwerben TRIUVA und Rockspring.

Die Reduktion der Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung von 75,6% gegenüber dem Vorjahr ist auf die Erstanwendung von IFRS 16 zurückzuführen.

Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten

Diese Position beinhaltet einen Wertminderungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,4 Mio. EUR (2018: 0,6 Mio. EUR). Im Jahr 2018 fiel zusätzlich ein Wertminderungsaufwand für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von -0,5 Mio. EUR an.

Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2019 Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 32,9 Mio. EUR (2018: 28,0 Mio. EUR; +17,3%). Die Steigerung ist im Wesentlichen auf höhere leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 31,0 Mio. EUR (2018: 25,1 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Die Co-Investments Harald (0,8 Mio. EUR; 2018: 1,2 Mio. EUR), Avimore und Citruz (0,5 Mio. EUR; 2018: 1,1 Mio. EUR), Seneca (0,4 Mio. EUR; 2018: 0,5 Mio. EUR) sowie die Co-Investments von TRIUVA (0,2 Mio. EUR; 2018: 0,3 Mio. EUR) trugen ebenfalls zu den Erträgen aus Beteiligungen bei.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS sowie die Beteiligung an der EVANA AG enthält, generierte 0,7 Mio. EUR (2018: 11,9 Mio. EUR). Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr resultiert aus geringeren Erträgen aus dem Co-Investment Wohnmodul. Die Erträge aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der Dawonia GmbH auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

13

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Dawonia GmbH	30.967	25.063	23,6%
Harald-Portfolio	777	1.153	-32,6%
Co-Investments in Großbritannien (Avimore und Citruz)	516	1.065	-51,6%
Seneca	438	500	-12,4%
TRIUVA	183	255	-28,4%
Publikumsfondsgeschäft	12	6	90,7%
Erträge aus Beteiligungen	32.891	28.042	17,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	725	11.852	-93,9%
Gesamt	33.616	39.894	-15,7%

Reorganisationsergebnis

Das Reorganisationsergebnis beläuft sich im Jahr 2019 auf 8,0 Mio. EUR und enthält Aufwand in Höhe von 10,3 Mio. EUR, der im Wesentlichen aus Rückstellungszuführungen im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rocspring besteht (2018: 22,3 Mio. EUR). Die Erträge aus Reorganisation beliefen sich auf 2,3 Mio. EUR (2018: 0,0 EUR).

Konzernjahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2019 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA leicht auf 56,3 Mio. EUR gesunken (2018: 58,1 Mio. EUR; -3,0%), was vor allem auf ein negatives Währungsergebnis und höhere Ertragsteuern zurückzuführen ist.

Herleitung Konzernjahresüberschuss

14

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
EBITDA	136.922	120.781	13,4%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-55.562	-42.235	31,6%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	81.360	78.546	3,6%
Finanzerträge	2.096	3.021	-30,6%
Finanzaufwendungen	-6.111	-6.436	-5,0%
Sonstiges Finanzergebnis	300	0	/
Währungsergebnis	-234	1.175	-119,9%
Finanzergebnis	-3.950	-2.240	76,3%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	77.411	76.306	1,4%
Ertragsteuern	-21.064	-18.190	15,8%
Konzernjahresüberschuss	56.347	58.116	-3,0%

1 Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen erhöhten sich auf 55,6 Mio. EUR (2018: 42,2 Mio. EUR; +31,6%) und beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind unter Punkt 4.1.2 oder 6.11 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 40,2 Mio. EUR (2018: 36,7 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 9,9 Mio. EUR (2018: 0 EUR), die im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 angefallen sind, sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 5,4 Mio. EUR (2018: 5,6 Mio. EUR). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Konzernanhang detailliert beschrieben.

Finanzergebnis

Die Finanzerträge reduzierten sich auf 2,1 Mio. EUR, nach 3,0 Mio. EUR im Vorjahr (-30,6%), und resultieren im Wesentlichen aus der Abzinsung von langfristigen Zahlungsverpflichtungen, Gesellschafterdarlehen an Gesellschaften im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 6,1 Mio. EUR gegenüber (2018: 6,4 Mio. EUR; -5,0%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen, Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen und Zinsaufwendungen aus betrieblichen Steuern. Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet Erträge aus der Zuschreibung im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte gemäß IFRS 9.

Währungsergebnis

Zum 31. Dezember 2019 belief sich das Währungsergebnis auf -0,2 Mio. EUR (2018: 1,2 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -0,7 Mio. EUR (2018: -0,6 Mio. EUR) und aus unrealisierten Währungseffekten in Höhe von 0,5 Mio. EUR (2018: 1,8 Mio. EUR).

Ertragsteuern

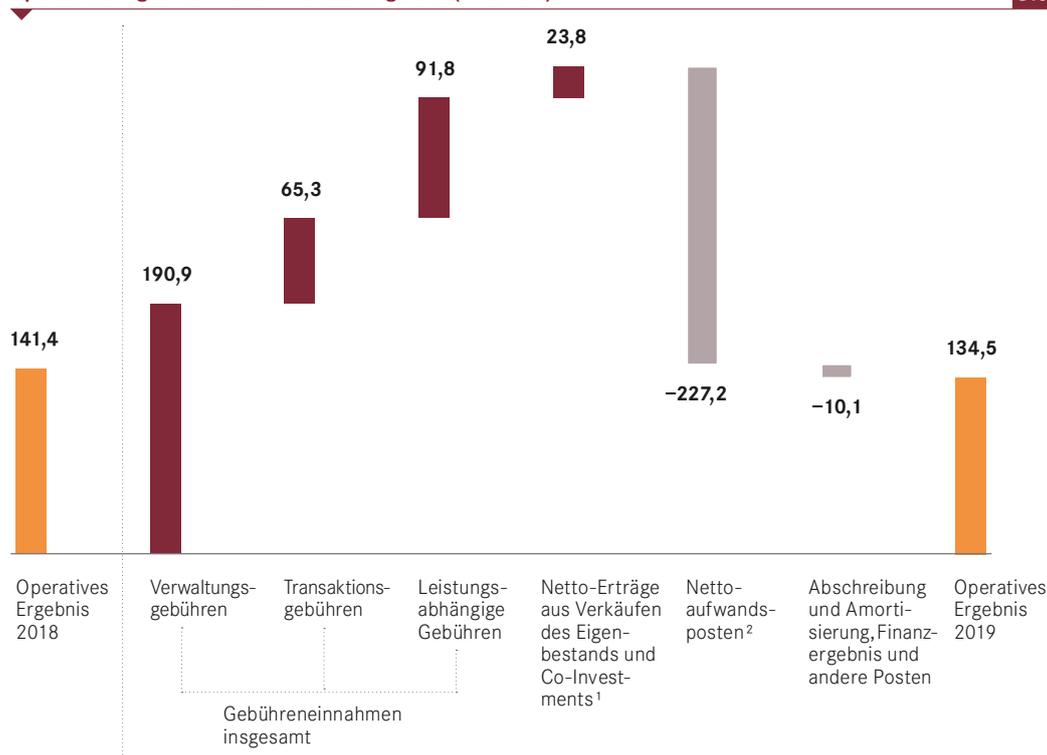
Im Geschäftsjahr 2019 betrug der Steueraufwand 21,1 Mio. EUR, nach 18,2 Mio. EUR im Vorjahr (+15,8%).

Detaillierte Überleitung zum operativen Ergebnis

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses und ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erläutert.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2019 (Mio. EUR)

G10



¹ Inklusive 4,0 Mio. EUR realisierter Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie 4,9 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)

² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 14,6 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 190,9 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 181,4 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für Dawonia in Höhe von 9,5 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 41).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 65,3 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 41 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie bei den Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 91,8 Mio. EUR zum Teil aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. Im Berichtsjahr 2019 war die Verteilung wie folgt: 82,8 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 18,3 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist. Leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds in Höhe von -9,2 Mio. EUR werden abgezogen (siehe Seite 41).

Diese drei Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** von 348,0 Mio. EUR.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in Höhe von 23,8 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 60,8 Mio. EUR (Seite 39) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von –50,5 Mio. EUR und „Materialaufwand“ von –6,6 Mio. EUR (Seite 78); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,0 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 2,1 Mio. EUR (Seite 41) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,3 Mio. EUR (Seite 78). Schließlich werden auch „realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (netto) von 4,0 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen (Seite 39) – insgesamt 13,0 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 5,8 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen“ in Höhe von 0,7 Mio. EUR und den verbleibenden 5,1 Mio. EUR „Erträge aus Beteiligungen“ (Seite 78). Darüber hinaus werden „operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)“ in Höhe von 4,9 Mio. EUR berücksichtigt (siehe auch Seite 39).

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 227,2 Mio. EUR sind der Personalaufwand in Höhe von 131,8 Mio. EUR (Seite 78) und die folgenden nicht personalbezogenen operativen Kosten und sonstigen Erträge in Höhe von insgesamt 95,4 Mio. EUR enthalten: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 84,7 Mio. EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von Netto 18,8 Mio. EUR (Aufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 28,0 Mio. EUR abzüglich 9,2 Mio. EUR aus der Weiterleitung leistungsabhängiger Gebühren für Labelfonds, welche die Nettoaufwandsposten nicht beeinflussen) „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von 0,4 Mio. EUR. Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 14,6 Mio. EUR, „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ von 0,6 Mio. EUR (alle Seite 78) und sonstigen Umsatzerlösen von 3,3 Mio. EUR (Seite 41) zusammen. Zudem werden aus der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen 9,9 Mio. EUR aus der Abschreibung der Nutzungsrechte (Seite 47) aufwandserhöhend berücksichtigt.

Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten in Höhe von –10,1 Mio. EUR beinhaltet die „Abschreibung auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere“ in Höhe von –5,4 Mio. EUR (Seite 143) sowie „Finanzerträge“ von 2,1 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von –6,1 Mio. EUR (Seite 143). Das „Währungsergebnis“ (–0,2 Mio. EUR) wird um den „Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung“ (–0,5 Mio. EUR) bereinigt und somit in Höhe von –0,7 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen. Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 10,3 Mio. EUR, die Erträge aus Reorganisation (2,4 Mio. EUR) (beides Seite 78), das positive „Sonstige Finanzergebnis (0,3 Mio. EUR) sowie die „Abschreibung auf Fondsverwalterverträge und Lizenzen“ in Höhe von 40,2 Mio. EUR fließen ebenfalls in diese Position mit ein, werden jedoch neutralisiert (Seite 143).

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

15

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.987.080	1.778.446	11,7%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.206.391	1.143.106	5,5%
Eigenkapitalquote	60,7%	64,3%	-3,6PP
Bankguthaben und Kassenbestand	449.084	330.598	35,8%
+ Termingelder	185.000	208.000	-11,1%
+ Wertpapiere	1.000	3.000	-66,4%
- Bankdarlehen	-93.194	0	/
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+)/Nettoverschuldung (-)	241.891	241.598	0,1%
Netto-Eigenkapitalquote¹	75,7%	77,3%	-1,6PP

¹ Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Schulden, die vom Kassenbestand gedeckt sind)

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich von 1,8 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 2,0 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2019, insbesondere durch den deutlich positiven Cashflow des abgelaufenen Jahres und den damit verbundenen Anstieg des Finanzmittelfonds sowie durch die vorübergehende Konsolidierung von Objekten für das Publikumsfondsgeschäft.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) erhöhte sich zum Jahresende 2019 um 5,5% von 1,1 Mrd. EUR auf 1,2 Mrd. EUR. Diese Erhöhung ist unter anderem auf die Folgebewertung von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren gemäß des Rechnungslegungsstandards IFRS 9 zurückzuführen, die das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 29,2 Mio. EUR steigerte. Des Weiteren wirkte sich der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Anteil des Konzernjahresüberschusses abzüglich der Dividendenausschüttung an die Aktionäre positiv auf das Eigenkapital aus. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Verringerung der Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr ist auf die temporäre Konsolidierung von Objekten auf der eigenen Bilanz, sowie die Erstanwendung von IFRS 16 zurückzuführen. Erstere sind für die Platzierung in einem Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um 44,1% gestiegen, von 79,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 115,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019. Dieser Anstieg resultiert ausschließlich aus einer vorübergehenden Erhöhung der Vorräte auf 113,2 Mio. EUR (davon 91,6 Mio. EUR als Zwischenfinanzierung temporär auf der Bilanz gehaltene Immobilien) (31.12.2018: 71,5 Mio. EUR). In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär gehalten werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich dagegen strategiekonform reduziert, von 8,3 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 1,8 Mio. EUR zum Jahresende 2019.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

16

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Vorräte	113.208	71.534	58,3%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	8.308	-77,9%
Immobilienvermögen	115.043	79.842	44,1%

Eine Übersicht über sämtliche Beteiligungen, Assets under Management sowie die Darstellung des investierten Kapitals der PATRIZIA ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31. Dezember 2019

17

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (fair value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligungen in%
Drittgeschäft	37.956,8	0,0		
Co-Investments	6.473,7	510,4	124,9	
Wohnen	5.623,1	492,1	108,8	
Dawonia GmbH	4.647,8	152,0 ¹	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		283,0 ¹	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	975,3	57,0	57,0	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	848,3	16,9	14,3	
Alliance	201,0	5,6 ¹	5,2	5,1
Seneca	183,5	6,0 ¹	4,9	5,1
PATROffice	/	0,5 ¹	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	463,8	4,0 ¹	3,4	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe	/	0,8 ¹	0,7	11,0
Gewerbe Ausland	2,3	1,4	1,8	
Citruz Holdings LP (UK)	2,3	0,0 ¹	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)	/	1,4	1,4	10,0
Principal Investments	23,5	23,5		
Sonstige Bilanzpositionen		365,5²		
Gebundenes Investmentkapital	44.454,0	899,4		
Verfügbare Liquidität		607,0		
Gesamtes Investmentkapital	44.454,0	1.506,4		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.206,4		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 von 300,0 Mio. EUR auf 393,2 Mio. EUR. Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,5% p. a. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 93,2 Mio. EUR handelt es sich um eine vorübergehende Zwischenfinanzierung für Objekte der PATRIZIA GrundInvest KVG (Publikumsfondsgeschäft).

Gegenüber dem Jahresende 2018 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

18

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	93.194	0	/
Summe Finanzverbindlichkeiten	393.194	300.000	31,1%

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Verbindlichkeiten wird auf Punkt 5.4 des Konzernanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 31. Dezember 2019 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 607,0 Mio. EUR im Vergleich zu 506,9 Mio. EUR zum Jahresende 2018.

Verfügbare Liquidität

19

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Bankguthaben und Kassenbestand	449.084	330.598
Termingelder	185.000	208.000
Wertpapiere	1.000	3.000
Liquidität	635.084	541.598
– Regulatorische Reserve KVGs	–22.266	–26.185
– Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	–5.469	–8.466
– Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	–388	–61
= Verfügbare Liquidität	606.961	506.886

Die Liquidität insgesamt beträgt 635,1 Mio. EUR (31.12.2018: 541,6 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Insgesamt 186,0 Mio. EUR sind in Wertpapieren und Einlagen mit Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten investiert. Zudem sind durch den Erwerb eines Objekts für das Publikumsfondsgeschäft transaktionsbedingte Verbindlichkeiten entstanden, von denen zum Stichtag 5,5 Mio. EUR noch nicht fällig waren. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 22,3 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar für PATRIZIA sind demzufolge liquide Mittel in Höhe von 607,0 Mio. EUR (31.12.2018: 506,9 Mio. EUR) frei verfügbar.

Kapitalflussrechnung

Der **Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit** betrug im Berichtsjahr 56,6 Mio. EUR, nach einem Mittelabfluss von 53,3 Mio. EUR in 2018.

Im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit (operativer Cashflow) können sich aus der regulatorisch bedingten und temporären Einbeziehung der geschlossenen Investment-KGs der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH (Publikumsfondsgeschäft) von Jahr zu Jahr gewisse Verzerrungen ergeben. Der Ankauf von Objekten zur späteren Platzierung im Rahmen des Publikumsfondsgeschäfts mindert als Zugang von Vorräten den operativen Cashflow. Aus Konzernsicht werden diese Objekte als Vorräte bilanziert, da diese im Rahmen der Entkonsolidierung der geschlossenen Investment-KGs bei Beitritt der Anleger wieder abgehen. Die Finanzierung dieser Maßnahme ist im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erfasst. Bei Zu-/Abgang der entsprechenden Gesellschaften in den/ aus dem Konzernkreis wird der operative Cashflow nicht berührt.

Aufgrund der Aufteilung dieser Sachverhalte auf die verschiedenen Cashflow-Positionen ergab sich aus diesen – insgesamt Cash-neutralen Geschäftsvorfällen – in 2019 eine Belastung des operativen Cashflows um 27,5 Mio. EUR (2018: 70,7 Mio. EUR). Bereinigt man den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit um diesen Effekt, hätte dieser im Geschäftsjahr 2019 einen Mittelzufluss in Höhe von 84,1 Mio. EUR ausgewiesen (2018: 17,4 Mio. EUR).

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Konzern zum Jahresende 2018 einen nicht unwesentlichen Teil der erbrachten und in 2018 erfolgswirksam vereinnahmten Gebühreneinnahmen (im Wesentlichen aus leistungsabhängigen Gebühren) als Forderung bilanziert hat. Diese Gebühreneinnahmen wirkten sich somit in 2018 positiv auf das Konzernergebnis aus, erhöhten jedoch erst in 2019 (bei Zahlung) den operativen Cashflow.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 42,1 Mio. EUR (2018: Abfluss von 0,8 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch Einzahlungen aus Veräußerungen von Beteiligungen sowie die Umgliederung von Termingeldern mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten. Die Vermögenswerte und Schulden für den Living Cities Residential Fund, die noch im 3. Quartal 2019 den Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit erheblich belastet haben, konnten im 4. Quartal 2019 erwartungsgemäß wieder dekonsolidiert werden.

Hinzu kommt der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** in Höhe von 17,8 Mio. EUR, nach 2,1 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit in 2019 zählten diverse Darlehensaufnahmen und -tilgungen, unter anderem für den oben beschriebenen Geschäftsvorfall der kurzzeitigen Konsolidierung von Objekten für das Privatkundengeschäft in Höhe von 93,2 Mio. EUR sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von 24,6 Mio. EUR an die Aktionäre der PATRIZIA AG. Zudem wurden im Berichtszeitraum erstmalig Tilgungs- und Zinszahlungen in Verbindung mit Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16) im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erfasst.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 116,5 Mio. EUR (2018: –52,1 Mio. EUR) und erhöhte den Finanzmittelfonds von 330,6 Mio. EUR Ende 2018 auf 449,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019.

Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

20

Tsd. EUR	2019	2018
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	56.620	-53.347
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	42.106	-779
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.771	2.050
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	116.496	-52.077
Finanzmittelfonds zum 01.01.	330.598	382.675
Finanzmittelfonds zum 31.12.	449.084	330.598

2.3.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA AG (Holding)

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt.

Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA AG **Umsatzerlöse** in Höhe von 22,4 Mio. EUR (2018: 20,9 Mio. EUR; 7,1%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position **andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge** hat sich im Jahr 2019 auf 3,9 Mio. EUR (2018: 11,3 Mio. EUR) verringert. Im Vorjahr wurden höhere Buchgewinne aus Finanzanlagenabgängen (3,0 Mio. EUR) und höhere Erträge aus nicht realisierten Kursschwankungen (2,0 Mio. EUR) gezeigt.

Der **Materialaufwand** ist auf 0,3 Mio. EUR gestiegen. Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 2,8% auf 30,0 Mio. EUR (2018: 29,1 Mio. EUR). Dies entspricht der jährlichen Lohnanpassung. Die **Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verzeichnen im Wesentlichen durch höherer IT- und Softwarekosten sowie Aufwendungen aus nicht realisierten Kursschwankungen einen Anstieg von 14,8% auf 57,8 Mio. EUR (2018: 50,4 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 148,7 Mio. EUR über dem des Vorjahres (2018: 126,0 Mio. EUR). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus Gewinnabführungen. Das **Zinsergebnis** verzeichnet 2019 mit -8,0 Mio. EUR einen leichten negativen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2018: -7,4 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie niedrigere Zinserträge gegenüber verbunden Unternehmen.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein **Jahresüberschuss** der PATRIZIA AG nach HGB von 58,7 Mio. EUR (2018: 58,0 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 442,0 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser **Bilanzgewinn** erhöhte sich von 466,6 Mio. EUR im Jahr 2018 auf 500,8 Mio. EUR in 2019.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA AG im Geschäftsjahr 2020 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 5) verwiesen.

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA AG

21

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Anlagevermögen	670.368	688.337
Umlaufvermögen	710.055	612.722
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2.516	1.082
Bilanzsumme Aktiva	1.382.939	1.302.141
Eigenkapital	775.630	741.495
Rückstellungen	29.667	35.415
Verbindlichkeiten	577.642	525.232
Bilanzsumme Passiva	1.382.939	1.302.141

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA AG

22

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Umsatzerlöse	22.351	20.872	7,1%
Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge	3.868	11.298	-65,8%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-349	-10	3.249,9%
Personalaufwand	-29.960	-29.131	2,8%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-57.804	-50.373	14,8%
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	148.716	126.023	18,0%
Zinsergebnis	-8.030	-7.438	9,5%
Steuern	-20.081	-13.212	52,0%
Jahresüberschuss	58.711	58.028	1,0%
Gewinnvortrag	442.042	430.108	7,8%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	0	-21.517	0,0%
Bilanzgewinn	500.754	466.619	7,3%

3 Weitere Angaben

3.1 Übernahmerelevante Angaben

Sämtliche Regelungen stehen im Einklang mit den Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476,00 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiegattungen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2019 1.291.845 eigene Aktien.

Beschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

Jede Aktie gewährt eine Stimme, es existieren weder Beschränkungen der Stimmrechte noch hinsichtlich der Übertragung von Aktien (mit Ausnahme einzelner Aktien, die von der PATRIZIA AG im Zusammenhang mit

Unternehmenskäufen an Dritte mit der Auflage übertragen wurden, diese innerhalb einer gewissen Lock-up-Periode nicht zu veräußern). Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind dem Vorstand nicht bekannt. Aus den eigenen Aktien steht der Gesellschaft kein Stimmrecht zu.

Direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als zehn Prozent des Kapitals

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA AG, hielt zum 31. Dezember 2019 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% an der Gesellschaft.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Bestellung und Abberufung des Vorstands regelt § 84 AktG und wird durch § 6 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179ff. AktG in Verbindung mit §§ 16 und 21 der Satzung der PATRIZIA AG. Hier wird die im Gesetz eingeräumte Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer anderen Kapitalmehrheit genutzt.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 37.000.000,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung.

Außerdem wurde der Vorstand der Gesellschaft im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 1.000.000,00 EUR durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlage zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmer der PATRIZIA AG und ihrer verbundenen Unternehmen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/II). Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3a der Satzung.

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Nennbetrag von bis zu 950.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen

Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 41.800.000,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechts- und Gewinnschuldverschreibungsbedingungen zu gewähren. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

3.2 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht erläutert die Grundzüge des Vergütungssystems für den Vorstand und den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG und legt für das Geschäftsjahr 2019 die Höhe der Leistungen an die einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder offen. Der Vergütungsbericht berücksichtigt alle gesetzlichen Vorgaben und entspricht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex mit der Einschränkung, dass der variable Vergütungsbestandteil keine betragsmäßige Höchstgrenze aufweist.

Vergütung des Vorstands

Das angewandte System der Vorstandsvergütung wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 gebilligt. Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabenfeld, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist marktüblich, angemessen und leistungsorientiert. Sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten mit kurz- und langfristiger Anreizwirkung zusammen. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

Erfolgsunabhängige Vergütung

Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausgezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen.

Erfolgsabhängige Vergütung

Die erfolgsbezogenen, variablen Vergütungsteile ermitteln sich grundsätzlich aus den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten quantitativen und qualitativen Zielen. Dabei werden drei Kategorien festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. Die Höhe der variablen Vergütung richtet sich demnach nach dem Grad, in dem die vorab festgelegten Ziele erreicht, unter- oder überschritten werden.

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das operative Ergebnis, die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein Zielwert festgelegt, der die Höhe des zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das operative Ergebnis unter der Hürde von 67% des festgelegten Zielwerts, entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden. Weitere Kriterien zur Erreichung der Unternehmensziele sind die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der Aktie

der PATRIZIA AG in Relation zum FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index (Gewichtung von 50%) und zum STOXX EUROPE 600 FINANCIAL SERVICES INDEX (Gewichtung von 50%) sowie der Cost Coverage Ratio, der eine Kennzahl für den Kostendeckungsgrad darstellt und dessen Zielwert in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung festgelegt wird.

Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Ist-Wert 120% oder mehr des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die bei Gewährung festgelegte Obergrenze (Cap) der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei einer Zielerreichung von bis zu 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt (Floor).

Kurz- und langfristige Komponenten der variablen Vergütung

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Auszahlung im nächsten Geschäftsjahr geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performing Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum beträgt bei PATRIZIA seit Beginn des Geschäftsjahres 2014 für alle Vorstandsmitglieder drei Jahre. Mit den Performing Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres ausbezahlt, also nach dem Ende der Sperrfrist. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt. Eine betragsmäßige Höchstgrenze für den Zeitwert bei Auszahlung wurde nicht festgelegt.

Anteile der Einzelkomponenten an der Gesamtvergütung des Vorstands

Gesetzt den Fall, dass die Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele für das jeweilige Geschäftsjahr zu 100% erfüllt wurden, ergibt sich in etwa folgende Vergütungsstruktur für den Zeitwert bei Gewährung: Auf die erfolgsunabhängigen Vergütungsbestandteile entfallen bei den Herren Egger und Schmitt sowie bei Frau Kavanagh rund 36% der Gesamtvergütung. Die unmittelbar auszuzahlende kurzfristige variable Vergütung macht weitere 43% aus. Die langfristige Vergütungskomponente aus Performing Share Units trägt rund 21% zur Gesamtvergütung bei. Bei Herrn Bohn ergibt sich ein Verhältnis von 41%/39%/20%.

Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2019

Die für das Geschäftsjahr 2019 gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 5,5 Mio. EUR (2018: 5,4 Mio. EUR¹). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2019 sind für den Vorstand 62.468 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2023 zur Auszahlung kommen wird (71.247 für das Geschäftsjahr 2018, Auszahlung 2022). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,5 Mio. EUR (2018: 4,4 Mio. EUR).

Die nachfolgend verwendete Übersicht entspricht den im Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlenen Mustertabellen und differenziert nach Zuwendungen, die den Mitgliedern des Vorstands für das Geschäftsjahr gewährt, aber noch nicht vollständig ausgezahlt wurden, und Zuwendungen, die tatsächlich zugeflossen sind.

¹ Ohne den einmaligen von Anne Kavanagh im Jahr 2018 erhaltenen Sign-On Bonus von 496 Tsd. EUR

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands folgende Bezüge für das jeweilige Geschäftsjahr gewährt:

Gewährte Zuwendungen Wolfgang Egger, CEO

Eintritt: 21.08.2002

Bestellt bis: 30.06.2021

23

Tsd. EUR	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	1 ¹	0	0	0
Summe	421	420	420	420
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	642 ²	650 ³	0	750 ⁴
Performing Share Units Tranche 2020–2022	0	325 ³	0	375 ⁴
Performing Share Units Tranche 2019–2021	321 ²	0	0	0
Summe	1.383	1.395	420	1.545
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
Gesamtvergütung	1.395	1.407	432	1.557

1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

2 Gewährt im Kalenderjahr 2019 für 2018, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

Gewährte Zuwendungen Karim Bohn, CFO

Eintritt: 01.11.2015

Bestellt bis: 31.10.2023

24

Tsd. EUR	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	12 ¹	18 ¹	18 ¹	18 ¹
Summe	432	438	438	438
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	513 ²	520 ³	0	600 ⁴
Performing Share Units Tranche 2020–2022	0	260 ³	0	300 ⁴
Performing Share Units Tranche 2019–2021	257 ²	0	0	0
Summe	1.202	1.218	438	1.338
Versorgungsaufwand	12	12	12	12
Gesamtvergütung	1.214	1.230	450	1.350

1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

2 Gewährt im Kalenderjahr 2019 für 2018, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

Gewährte Zuwendungen Klaus Schmitt, COO

Eintritt: 01.01.2006

Bestellt bis: 31.12.2020

25

Tsd. EUR	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen	23 ¹	22 ¹	22 ¹	22 ¹
Summe	443	442	442	442
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	642 ²	650 ³	0	750 ⁴
Performing Share Units Tranche 2020–2022	0	325 ³	0	375 ⁴
Performing Share Units Tranche 2019–2021	321 ²	0	0	0
Summe	1.405	1.417	442	1.567
Versorgungsaufwand	24	24	24	24
Gesamtvergütung	1.429	1.441	466	1.591

1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

2 Gewährt im Kalenderjahr 2019 für 2018, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

Gewährte Zuwendungen Anne Kavanagh, CIO

Eintritt: 15.04.2017

Bestellt bis: 15.04.2022

26

Tsd. EUR	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
Festvergütung	395	418	418	418
Nebenleistungen	6 ¹	5 ¹	5 ¹	5 ¹
Summe	401	423	423	423
Einmaliger Sign-On Bonus	496	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	432 ²	650 ³	0	750 ⁴
Performing Share Units Tranche 2020–2022	0	325 ³	0	375 ⁴
Performing Share Units Tranche 2019–2021	216 ²	0	0	0
Summe	1.545	1.398	423	1.548
Versorgungsaufwand	43	47	47	47
Gesamtvergütung	1.588	1.446	471	1.596

1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

2 Gewährt im Kalenderjahr 2019 für 2018, nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren

3 Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% monetäre Zielerreichung (die exakte Höhe wird im Rahmen der noch erfolgenden Abrechnung festgelegt)

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands im jeweiligen Geschäftsjahr folgende Bezüge ausgezahlt:

Vergütung des Vorstands

27

	Wolfgang Egger, CEO		Karim Bohn, CFO		Klaus Schmitt, COO		Anne Kavanagh, CIO	
Zufluss Tsd. EUR	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Festvergütung	420	420	420	420	420	420	395	418
Nebenleistungen ¹	1	0	12	18	23	22	6	5
Summe	421	420	432	438	443	442	401	423
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0	0	0	0	0	0	0
Einjährige variable Vergütung	546	642	382	513	546	642	410	432
Performing Share Units Tranche 2016–2018 ²	0	220	0	19	0	225	0	0
Performing Share Units Tranche 2015–2017 ³	415	0	0	0	357	0	0	0
Summe	1.382	1.282	814	971	1.346	1.309	811	856
Versorgungsaufwand	12	12	12	12	24	24	43	47
Gesamtvergütung	1.394	1.294	826	983	1.370	1.333	854	903

1 Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

2 2019 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2016–2018 zum Durchschnittskurs von 17,495 EUR

3 2018 ausgezahlter Betrag nach der Umwandlung der Performing Share Units Tranche 2015–2017 zum Durchschnittskurs von 19,900 EUR

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird durch Beschluss der Hauptversammlung und in der Satzung festgelegt. Der Aufsichtsrat erhält eine an ein marktübliches Niveau angepasste Festvergütung, die in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Mitglieder gezahlt wird. Eine variable Vergütung wird nicht entrichtet.

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der in etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2019 folgende Bezüge gewährt:

Vergütung des Aufsichtsrats

28

EUR	2019	2018
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	40.000
Alfred Hoschek	30.000	30.000
Uwe H. Reuter	30.000	15.000
Gesamt	100.000	100.000

3.3 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB und § 315d HGB

Der Vorstand der PATRIZIA AG hat am 28. Januar 2020 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/allgemein zugänglich gemacht.

3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 17. Dezember 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 161 AktG eine Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben. Diese Erklärung wurde anschließend den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung abgibt: „Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

4 Entwicklung der Chancen und Risiken

4.1 Management der Chancen und Risiken

Ein konzernweites Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Chancen und Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und bei Bedarf intern und extern kommuniziert werden.

Ziel ist es, frühzeitig und proaktiv relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken und deren direkte und indirekte finanzielle Auswirkung für PATRIZIA zu sammeln, um diese zu steuern und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der PATRIZIA AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems wird von der „Risk Management Working Group“ verantwortet. Diese besteht aus Mitarbeitern der operativen Bereiche und Corporate Reporting & Planning (CRP).

Das Chancenmanagement wird parallel zum Risikomanagement durchgeführt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren mögliche direkte und indirekte finanzielle Vorteile zu erkennen und diese zur nachhaltigen Sicherung und Steigerung des Unternehmenswertes zu verfolgen und zu steuern.

Die Hauptchancen für PATRIZIA liegen in der Erweiterung des aktuellen Produkt- und Kundenportfolios sowie in der Ausübung von M&A (Fusionen & Übernahmen) und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die Abteilungen Produktentwicklung und Capital Markets (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickeln neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Operational Board (welches das Executive Committee ersetzt hat und aus den operativen Kernfunktionen besteht) sowie dem Vorstand der PATRIZIA, der Abteilung Strategic Corporate M&A und dem Alternative Investments Team identifiziert und systematisch weiterverfolgt. Darüber hinaus werden Chancen in den Bereichen Digitalisierung

und Technologie & Innovation gesehen, die gleichermaßen verfolgt werden, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten.

Nach den Übernahmen von Sparinvest, TRIUVA und Rockspring hat PATRIZIA im Jahr 2018 ihre Organisationsstruktur europaweit vereinheitlicht, wobei nun sämtliche Funktionen grenzüberschreitend und in enger Zusammenarbeit einheitlich agieren. Dies führt zu einer stärkeren lokalen Präsenz. Das Risikomanagement in allen Tochtergesellschaften liegt in der Verantwortung der pan-europäischen Funktionen und wurde im Operational Board als Forum für den laufenden Austausch und die frühzeitige Erkennung relevanter Themen zentralisiert. Damit soll eine rechtzeitige und proaktive Identifizierung von Chancen und Risiken über klar definierte Kommunikationskanäle sichergestellt werden. Dadurch werden die Abstimmung und der zentrale Wissensaustausch sowie das Risikomanagement durch diese Funktionen und Abläufe zusammengeführt und mit der „Risk Management Working Group“ geteilt, um einen kontinuierlichen Fokus auf verbesserte Governance-Strukturen zu haben.

Zur weiteren Stärkung der Organisation wurde eine neue Committee-Struktur eingerichtet, um die Management Organe bestmöglich zu unterstützen und den Informationsfluss in Bezug auf potenzielle Risiken und zukünftige Chancen zu gewährleisten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass alle wichtigen Parteien rechtzeitig informiert und einbezogen werden. Die wesentlichen Committees sind:

- Investment Committee
- Product Development & Fundraising Committee
- Fund Review Committee
- Technology & Innovation Committee
- Environmental, Social and Governance (ESG) Committee

Das AIFM-Risikomanagement (Kapitalverwaltungsgesellschaft) ist eine gesonderte gesetzliche Anforderung und wird von allen regulierten Gesellschaften durchgeführt, um die formalen Erwartungen zu erfüllen und bewährte Praktiken im AIFM-Risikomanagement zu gewährleisten. Das Risikomanagement für alle regulierten Einheiten ist in einer zentralen Funktion gebündelt, um Wissensaustausch und Effizienz zu gewährleisten.

Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen (ESG) sind ein weiteres zentrales Element der Gesamtbewertung des Chancen- und Risikomanagements der PATRIZIA und die Bedeutung hat in letzten Jahren zugenommen. Einzelheiten zu allen ESG-Themen finden Sie in Kapitel 1.5.

CRP berichtet wesentliche Finanzinformationen des Konzerns monatlich an die Management Organe. Die Berichterstattung unterstützt, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Die Risiken werden hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Verlusts auf Konzernebene bewertet. Dies dient dazu, die erforderlichen Maßnahmen zur Steuerung und gegebenenfalls zur Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Gegenmaßnahmen, z. B. Prozessänderungen und, falls erforderlich, buchhalterische Vorkehrungen wie die Bildung von Rückstellungen usw., zu bestimmen. Darüber hinaus werden die operationellen Risiken zweiwöchentlich im Operational Board diskutiert. Die allgemeine Risikobeurteilung folgt dem Geschäftsjahr der PATRIZIA und damit der Budgetperiode, bei strategischen materiellen Risiken kann die Analyse jedoch über diesen Zeitraum hinaus erweitert werden.

Das Risikomanagementsystem wird im Rahmen eines jährlichen internen Risikoaudits auf Effizienz und Wirksamkeit geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist ein Risikobericht, in dem alle Risiken, operativen Maßnahmen und Verantwortlichkeiten dargestellt werden, die zuvor von den zuständigen Abteilungen geprüft wurden. Gemäß § 317 Abs. 2 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer der PATRIZIA AG geprüft. Diese Risikoprüfung, eine Überprüfung der Chancen sowie ein allgemeiner Ausblick bilden die Grundlage für die nachfolgende Zusammenfassung, die von der zuständigen und verantwortlichen Funktion zusammen mit der „Risk Management Working Group“ und dem laufenden Risikomanagement der PATRIZIA im Sinne einer guten Corporate Governance durchgeführt wird.

4.2 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass die Jahres- und Quartalsabschlüsse unrichtige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, gibt es bei der PATRIZIA ein internes Kontrollsystem (IKS) für den Rechnungslegungsprozess. Es gewährt eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung von Jahres- und Quartalsabschlüssen gemäß den aufsichtsrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Anforderungen. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit liefern. Die Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA AG unterzeichnen quartalsweise die Versicherung der gesetzlichen Vertreter. Sie bestätigen damit, dass die Rechnungslegungsstandards eingehalten wurden und dass die Zahlen die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellen. Ausgangspunkt des IKS ist das Budget, das auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Dies dient als Vorgabe für das Budget des gesamten Konzerns für das bevorstehende Geschäftsjahr. Die Ist-Zahlen und mögliche Abweichungen zu dem Budget werden monatlich überprüft, berichtet und analysiert. Für das laufende Geschäftsjahr werden regelmäßige Aktualisierungen, Prognosen und Forecasts auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Ergebnisse im Vergleich zum Budget und der identifizierten Chancen und Risiken erstellt.

Das IKS umfasst Maßnahmen und Prozesse zur zeitnahen Erfassung aller Geschäftsbewegungen und -positionen in der Buchhaltung und im Jahresabschluss. Es untersucht Änderungen der Gesetzgebung und der Rechnungslegungsstandards und deren Auswirkungen auf die Buchhaltung und den Jahresabschluss des Konzerns. Die konsequente Umsetzung des Vier-Augen-Prinzips stellt die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen in den rechnungslegungsbezogenen Prozessen sicher. Die Grundlage für das IKS bilden Richtlinien zur Funktionstrennung und Freigaberegulierung, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmungsprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben werden dokumentiert und archiviert.

Die Buchhaltung für alle operativen Gesellschaften in Deutschland wird zentral in der PATRIZIA Zentrale geführt. Die Buchhaltung für die operativen Tochtergesellschaften außerhalb Deutschlands wird in der Regel von der jeweiligen lokalen Gesellschaft unter der Aufsicht der Zentralfunktion durchgeführt. Die Grundlage für die Rechnungslegung bilden konzernweit einheitliche Anforderungen innerhalb einer zentralen, weitgehend auf SAP basierenden IT-Umgebung. Die Daten werden in der Abteilung Group Reporting & Consolidation konsolidiert. Die an der Erstellung des Abschlusses beteiligten Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen innerhalb des Erstellungsprozesses klar definiert.

Die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellung bewertet und im Zusammenhang mit der Jahresabschlussprüfung durch den externen Prüfer der PATRIZIA AG geprüft. Darüber hinaus hat der Fokus auf allgemeiner guter Corporate Governance in den letzten Jahren auch in der PATRIZIA zugenommen. Dies führt insgesamt zu einem immer stärkeren Fokus auf die Optimierung bestehender Prozesse einschließlich des IKS für die Rechnungslegung.

4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Noch vor einem Jahr wurde viel darüber spekuliert, inwieweit nach dem Ende des Anleiheankaufprogramms der EZB die Zinsen ansteigen werden und ob sich dies negativ auf die Kapitalströme in die europäischen Immobilienmärkte auswirken könnte. Doch der Verlauf des Jahres 2019 konterkarierte dies schnell. Politische Unsicherheiten sowie der Handelskrieg zwischen den USA, China und anderen Ländern führten zu einer Abschwächung der globalen Konjunktur und wirkten sich negativ auf die Stimmung der Unternehmen aus. Folglich kam es in den USA zu den ersten

Zinssenkungen durch die Fed seit vielen Jahren und auch die EZB kündigte an, die schwächelnden Volkswirtschaften der Eurozone mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik (Quantitative Easing) zu stützen. Das Szenario, dem sich Investoren nun stellen müssen, heißt „lower-for-much-longer“. Investments in Immobilien werden in diesem Umfeld eine sehr attraktive Anlagealternative für Investoren im Vergleich zu Aktien und Renten bleiben und es wird eher mehr Kapital in die Immobilienmärkte fließen als weniger, mit der Folge, dass der Wettbewerb um geeignete Anlageobjekte weiter ansteigt. Die Preise dürften damit weiter steigen, d. h. die Renditen weiter fallen. Somit werden eine gute Marktpositionierung, profunde Marktkenntnisse und gezielte Investmentstrategien weiter an Bedeutung gewinnen und ein zentraler Erfolgsfaktor sein. 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.

Wohnimmobilienmarkt: Urbanisierung ist das bestimmende Thema, wenn es um die Nachfrage nach Wohnraum in Europa geht. Die prosperierenden urbanen Metropolregionen in Europa ziehen aufgrund ihres guten Jobangebots, aber auch aufgrund ihrer Lebensqualität, kulturellen Vielfalt und ihres Freizeitangebots immer mehr Menschen aus dem In- und Ausland an. Daran ändert auch eine schwächelnde Konjunktur nichts. Hohe Baukosten und Risiken, die von Seiten politischer Regulierungsaktivitäten ausgehen, beschränken den Neuzugang an Wohnflächen, sodass lediglich in einigen wenigen Teilmärkten eventuell das Risiko eines Überangebots entstehen könnte. Insgesamt werden die europäischen Wohnimmobilienmärkte weiterhin von einem Nachfrageüberhang geprägt bleiben, und Mieten und Kaufpreise werden weiter ansteigen. Preise und vor allen Dingen Mieten haben in vielen Städten und Regionen mittlerweile aber ein Niveau erreicht, durch das die Diskussion um Erschwinglichkeit von Wohnraum immer heftiger in der Öffentlichkeit geführt wird. Immer mehr Politiker nehmen sich dieses Themas an. Auch dieses Thema wird in den kommenden Jahren brisant bleiben, allerdings werden Wohnimmobilien trotzdem weiterhin stark im Fokus von nationalen wie internationalen Investoren stehen. Denn sie bleiben auch weiterhin ein wichtiger Diversifikationsfaktor für Portfolien und, vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfeldes, bieten sie einen attraktiven Renditeaufschlag gegenüber Staatsanleihen bei einem nahezu sicheren Mietcashflow.

Gewerbeimmobilienmarkt – Büro: Trotz der konjunkturellen Schwächephase im Jahr 2019, blieb die Nachfrage nach Büroflächen hoch. Generell zeigen sich die Auswirkungen konjunktureller Schwächephasen auf den Immobilienmärkten erst mit einer gewissen Verzögerung. Im Jahr 2020 besteht also die Möglichkeit, dass die Nachfrage nach Büroflächen etwas nachlässt, allerdings nicht in dem Maße, wie es der konjunkturelle Rückgang der vergangenen Quartale vielleicht vermuten lässt. Besonders die großen Städte zeigen sich aufgrund von Urbanisierung und einem hohen Anteil des Sektors relativ widerstandsfähig gegenüber solchen Entwicklungen. Die Leerstandsquote sank bis Ende 2019 auf ein Rekordtief. Dies und die überschaubare Neubautätigkeit dürften dazu führen, dass der Leerstand auch im Jahr 2020 nicht stark ansteigen dürfte. Die hohe Flächennachfrage und sinkende Leerstandsquoten hatten in den vergangenen Jahren Mietsteigerungen zur Folge. Auch für die kommenden Jahre ist mit weiter steigenden Mieten zu rechnen, wenngleich mit verlangsamer Dynamik. Der Investmentmarkt war im vergangenen Jahr von einem hohen Wettbewerb zwischen Investoren geprägt, eine Entwicklung, die sich auch im laufenden Jahr fortsetzen wird. Dementsprechend werden auch die Spitzenrenditen den allgemeinen Abwärtstrend der vergangenen Jahre weiter fortsetzen, wobei auch hier die Dynamik in 2020 abnehmen dürfte.

Gewerbeimmobilienmarkt – Einzelhandel: Auf makroökonomischer Ebene zeigte sich der europäische Einzelhandelsmarkt auch 2019 mit steigenden Einzelhandelsumsätzen in robuster Verfassung. Dieses Wachstum wird allerdings in weiten Teilen durch den Onlinehandel getragen. Der strukturelle Wandel, der sich durch den Aufstieg des Onlinehandels seit mehreren Jahren vollzieht, geht also weiter. Die Umsatzmargen in den Ladengeschäften gehen weiter zurück und Einzelhändler sind nach wie vor gefordert in neue Laden- und Vertriebskonzepte zu investieren, um eine Symbiose aus Präsenzgeschäften und Onlinehandel zu schaffen. Einzelhandelsflächen in den Top-Lagen (High Street) sind aber nach wie vor stark nachgefragt. Abseits der High-Street-Lagen und an ihren Rändern ist die Nachfrage allerdings rückläufig und die Leerstände steigen. Der Strukturwandel

des Einzelhandels spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmieten wider. Viele Einzelhändler sind nicht mehr bereit Mieterhöhungen mitzugehen oder verlangen sogar Mietsnachsüsse. Somit blieben die Spitzenmieten in den meisten europäischen Märkten stabil oder gingen leicht zurück. Folglich ist auch das Interesse an Einzelhandelsobjekten im Jahr 2019 weiter gefallen. Wichtigste Ausnahme dieser Entwicklung ist der Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, der deutlich weniger von Onlinehandel und dem daraus folgenden Strukturwandel betroffen ist. Generell ist allerdings davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren bis zum Abschluss des Strukturwandels tendenziell mit leicht steigenden Spitzenrenditen gerechnet werden muss, auch wenn einzelne Teilsegmente, wie der Lebensmitteleinzelhandel, hiervon verschont bleiben dürften. Die Transaktionsvolumina werden daher begrenzt bleiben, weil sich institutionelle Investoren nur auf ausgewählte High-Street-Objekte und Teilsegmente des Einzelhandelsmarktes konzentrieren werden.

Gewerbeimmobilienmarkt – Logistik: Trotz schwächerer Konjunkturerwartungen ging im Jahr 2019 die positive Entwicklung der Logistikmärkte weiter und die Flächennachfrage blieb hoch. Ein wichtiger Treiber für die europäischen Logistikmärkte ist der Onlinehandel und die damit verbundenen Lieferketten. Ein weiterer Treiber ist die Urbanisierung und die Konzentration von immer mehr Menschen in den wirtschaftlich erfolgreichen urbanen Agglomerationsräumen. Dies setzt wiederum Einzelhändler und Logistikunternehmen unter Druck, ihre Lieferketten anzupassen und zu optimieren. Die Spitzenmieten blieben, trotz der positiven Entwicklung wegen der niedrigen Margen im Logistikgeschäft, stabil und zeigten nur in einigen Märkten einen langsamen Anstieg. Das Interesse von institutionellen Investoren ist weiterhin sehr hoch, da Logistik, trotz der Renditerückgänge der vergangenen Jahre, noch einen attraktiveren Renditeaufschlag gegenüber den anderen Nutzungsarten bietet. Das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 lag unter denen der Vorjahre, was auf eine eingeschränkte Produktverfügbarkeit zurückzuführen ist. Für das laufende Jahr gehen wir davon aus, dass sich der europäische Markt für Logistikimmobilien weiter positiv entwickeln wird. Die Renditen werden auf Grund des hohen Investoreninteresses weiter sinken und die Transaktionstätigkeit wird sehr stark von der Produktverfügbarkeit bestimmt sein.

Quellen: Refinitiv, Eurostat, Oxford Economics, PMA, CBRE, RCA

4.3.2 Betriebliche Risiken

An- und Verkauf von Immobilien: Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2019 fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren nationale und internationale Investoren verstärkt in den europäischen Immobilienmärkten. Damit bleibt es für PATRIZIA weiterhin anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem sehr konkurrenzstarken Markt für ihre Kunden zu erwerben.

PATRIZIA ist es jedoch auch in diesem Marktumfeld gelungen, ihre Erfahrung und Marktkenntnisse dahingehend einzusetzen, um für ihre Kunden attraktive Objekte und Portfolios zu akquirieren – teilweise durch die Direktansprache von Verkäufern und dem Umgehen von Konkurrenzsituationen – und in diesem Marktumfeld ihren Kunden durch gezielte Verkäufe Gewinnmitnahmen und Portfoliooptimierung zu ermöglichen.

Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der europäischen Plattformen der PATRIZIA ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch nicht nur europaweit, sondern verstärkt auch international als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments gesehen.

Trotz des aktuell vorherrschenden Verkäufermarktes besteht das Risiko, dass der Verkauf von Immobilien, auch von verbleibenden Eigenbeständen, nicht zu dem vorgesehenen Preis realisiert werden kann.

Mitarbeiter: Die Fähigkeiten und die Motivation der PATRIZIA Mitarbeiter sind für den Erfolg der Gesellschaft wesentlich. Mit ihren Mitarbeitern gewinnt sie das Vertrauen ihrer Kunden, Mieter, finanzierenden Banken, Geschäftspartner und Aktionäre und schafft so nachhaltige Geschäftsbeziehungen. Ziel ist es, qualifizierte Kräfte langfristig an den Konzern zu binden und neue, junge Talente konsequent zu fördern. Über

Personalentwicklungsmaßnahmen, Stellvertreterregelungen und eine frühzeitige Nachfolgeplanung wird versucht, das Risiko von Fluktuation und Wissensverlust zu verringern und Führungspositionen intern zu besetzen. In einem angespannten Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, ist darüber hinaus auch maßgebend für die erfolgreiche Weiterentwicklung der PATRIZIA.

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Punkt 1.5.3.

IT-Sicherheit: Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe im Unternehmen stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb der IT-Systeme hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste und Verstöße gegen die Anforderungen des Datenschutzes könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden seit dem Geschäftsjahr 2015 alle Systeme redundant in zwei physisch getrennten Rechenzentren betrieben. Darüber hinaus werden auch die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) parallel und gespiegelt betrieben. Beide Maßnahmen gewährleisten im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise der Betrieb einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie weitere ergänzende Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware (Schadprogramme - insbesondere Erpressungssoftware). Regelmäßige Informationsaktivitäten zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (bspw. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud - aber auch zu den Anforderungen der DS-GVO) runden die systemseitigen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen ab. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die Verwendung sicherer Zugangskennworte und deren regelmäßige Änderung. Einen weiteren Baustein des Sicherheitskonzeptes stellt die Zwei-Faktor-Authentifizierung bei der Remote-Einwahl dar - besonders angesichts der intensiven mobilen Nutzung der Infrastruktur. Um dem technischen Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Jährliche Notfalltests mit wechselnden Schwerpunkten sollen sicherstellen, dass in Krisenfällen Organisation und Technik ineinandergreifen und Systeme wie Daten entsprechend der Service-Levels wieder zur Verfügung gestellt werden können.

Finanzierungsrisiken: Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist die Fremdkapitalfinanzierung aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Der Restbestand an verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) ist nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Das Risiko, dass der PATRIZIA bei eventuell neuen Principal Investments - in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds - Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit sehr gering. Im Mai 2017 nahm PATRIZIA ein unbesichertes Schuldschein-darlehen über insgesamt 300 Mio. EUR über den Kapitalmarkt auf. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Emission signifikant überzeichnet. Zusammen mit erheblichen bestehenden liquiden Mitteln ist PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch mögliche Principal Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. Im Rahmen der Funds under Management übernimmt die PATRIZIA AG die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung. Diese Dienstleistung ist grundsätzlich Finanzierungsrisiken im Falle einer Verschlechterung der Marktbedingungen ausgesetzt. Ein Abschwung könnte also Auswirkungen auf den Zugang zu Liquidität haben und damit Einfluss auf neue Investitionsmöglichkeiten für PATRIZIAS Kunden haben.

Kreditbedingungen: In dem bestehenden Schuldschein-darlehen ist ein Eigenkapital-Covenant vereinbart, dessen Einhaltung laufend überwacht wird. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der Funds under Management sind teilweise Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls laufend überwacht wird. Unmittelbare Auswirkungen auf die PATRIZIA AG aus diesen Kennzahlen ergeben sich hieraus aber nicht.

Zinsrisiken: Das Schuldschein-darlehen über insgesamt 300 Mio. EUR enthält 66 Mio. EUR, die variabel auf Basis 3 Monats Euribor verzinst werden und keine Vereinbarung über eine Zinssicherung enthalten. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Weitere Zinsänderungsrisiken aus dem Schuldschein-darlehen bestehen

für die PATRIZIA AG nicht, da die restlichen Tranchen in Höhe von 234 Mio. EUR mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind. Per 31. Dezember 2019 sind zudem 93,2 Mio. EUR Darlehen aus zu diesem Zeitpunkt konsolidierten Einheiten der PGK in der Bilanz ausgewiesen. Da die Laufzeit dieser Darlehen in der Regel bis zu maximal 2 Jahren beträgt und diese auch zeitnah entkonsolidiert werden und aktuell nicht von einer signifikanten Zinssteigerung ausgegangen wird, besteht hier kein Zinsrisiko.

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2019 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 449,1 Mio. Euro sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 186,0 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Zusätzlich erwartet PATRIZIA weitere Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe von Restbeständen der Principal Investments freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA AG die konzernweite Liquidität. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

Währungsrisiko: Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in USA, Hong Kong, Japan, Südkorea, Dänemark, Schweden, Polen und Großbritannien, die sowohl Investment Management-Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum Bilanzstichtag ist PATRIZIA mit 213,0 Mio. EUR in fremder Währung investiert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

Rechtliche Risiken: PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden Ansprüche auch außergerichtlich gegen sie geltend gemacht. Mit der Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Gravierende Rechtsrisiken, die für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft maßgeblich wären, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Bilanzierungsrisiken: Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden sind Ermessenentscheidungen zu treffen, die die Beträge im Abschluss erheblich beeinflussen können. Die auf Basis der getroffenen Ermessenentscheidungen angewandten Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind in den Abschnitten 1 bis 3 des Konzernanhangs dargestellt.

Gerade bei der Bewertung der von der PATRIZIA gehaltenen Beteiligungen ergeben sich unter Anwendung des IFRS 9 auf Basis verschiedener Ermessungsentscheidungen unterschiedliche Werte der beizulegenden Zeitwerte, die im Konzernabschluss zu bilanzieren sind. Die Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an dem Dawonia Konzern (vor 2019 unter GBW firmierend) wurde in einem derzeit laufenden Enforcement-Verfahren der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e.V. (DPR) besprochen und problematisiert. Dieses Verfahren betrifft den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und befasst sich im Wesentlichen mit der Bewertung von Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Das Verfahren wird seit Januar 2019 auf Ebene der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geführt. Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 9 wurden die bestehende Kapitalbeteiligung in Höhe von 5,1% und die Beteiligung über ein Carry Vehikel

hinsichtlich der geplanten Vereinnahmung von zusätzlichen Beteiligungserträgen aus einer potentiellen Veräußerung der Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet unter Berücksichtigung des per heute errechenbaren zusätzlichen Beteiligungsertrags. Dabei hat sich ein Neubewertungseffekt im Eigenkapital von insgesamt 291,9 Mio. EUR ergeben.

Die Neubewertung wurde – unter Berücksichtigung latenter Steuern – direkt erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Die DPR vertritt in ihren Ausführungen die Auffassung, den auf den Carry entfallenden Neubewertungseffekt nicht als Bewertungsergebnis aus einer Beteiligung im bilanziellen Sinne einzustufen, sondern als erfolgsabhängige Vergütung nach IFRS 15. Sollte die DPR mit ihrer Auffassung durchdringen, würde sich das Konzerneigenkapital zum 31. Dezember 2019 (erfolgsneutral) um 283,0 Mio. EUR verringern. Der zusätzliche Beteiligungsertrag wäre dann in dem Jahr der tatsächlichen Vereinnahmung erfolgswirksam zu bilanzieren. Da PATRIZIA die bisher angewandte Methodik weiterhin für sachgerecht hält und das Enforcement-Verfahren nicht abgeschlossen ist, wurde die bisher angewandte Vorgehensweise im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 beibehalten.

Aus dem laufenden Enforcement-Verfahren für das Geschäftsjahr 2016 könnte sich – wenn sich die DPR durchsetzt und auch die BaFin dieser Meinung folgt, eine erfolgsneutrale Erhöhung des Eigenkapitals für 2016 um rund 75,0 Mio. EUR ergeben. Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 9 wurde dieser Effekt aber bereits in 2018 erfasst.

4.3.3 Partnerchancen und -risiken

Funds under Management: In Verbindung mit den von PATRIZIA aufgelegten Fondsstrukturen bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom Wert des verwalteten Immobilienvermögens, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite der Fonds abhängen. Negativ können diese Einnahmen durch die Wertminderung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein verringertes Transaktionsvolumen beeinflusst werden. PATRIZIA bedient jedoch eine Vielzahl verschiedener Fonds und kann auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte im In- und Ausland zugreifen. Da die in den Fonds gehaltenen Objekte mit entsprechendem Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten. Grundsätzlich ist aktuell nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko einer Reduktion von geplanten Ausschüttungen an die Anleger ist derzeit als sehr gering einzuschätzen. Vielmehr sieht die Gesellschaft die Chance, durch die Fonds-Performance und die Reputation der PATRIZIA weitere Neukunden zu gewinnen und das Fondsgeschäft ausweiten zu können. Weitere Chancen ergeben sich durch die Platzierung von Publikumsfonds, ein Geschäftsmodell, das operativ Anfang 2016 etabliert wurde und mittlerweile erfolgreich zehn Immobilienfonds mit europaweiten Objekten auf den Markt gebracht hat.

PATRIZIA ist als Investmentmanager auch für die Betreuung und Optimierung der Objekte ihrer Kunden verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Dienstleistungen könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Konzernweit besteht wie oben beschrieben eine Chance durch die vorteilhaften Marktbedingungen, die auch mehrfache Performance Fees in den letzten Jahren ausgelöst haben. Nichtsdestotrotz bereitet sich PATRIZIA in ihrem Geschäftsmodell vorsorglich auf potenziell abnehmendes Wachstum vor und damit auf das potenzielle Eintreffen von den oben erwähnten negativen Einflüssen.

Funds under Management | Co-Investments: Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit bis zu 10% des Fondskapitals mit eigenem Geld. Die Gewinnung von Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu akquirieren, stellt derzeit keinen limitierenden Faktor dar. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen wird nicht als Risiko gewertet. Die Herausforderung liegt derzeit eher, wie unter „An- und Verkauf von Immobilien“ bereits beschrieben, in der Akquisition passender Immobilien, die den Kriterien der PATRIZIA und der Kunden entsprechen.

Einwerben von Eigenkapital: Aufgrund der hohen Liquiditätsverfügbarkeit auf Investorensseite, verbunden mit einem Anlagedruck und wenig Alternativen zu Immobilien-Investments, ist das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder grundsätzliche Probleme bei der Neuakquise gering. Es ist aber zu beobachten, dass

auf Grund der Attraktivität von Immobilien-Investments vermehrt neue Mitbewerber in den Markt drängen. Diese Einschätzung basiert auf der derzeitigen Marktsituation und muss im Falle einer Änderung der Marktbedingungen neu bewertet werden. Mit der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von großen internationalen institutionellen Kunden. Neben der Ansprache weiterer, insbesondere internationaler institutioneller Investoren liegt der Fokus auch zunehmend auf der Ansprache privater und (semi-) professioneller Investoren in Deutschland und Europa. Inzwischen investieren mehr als 400 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Kunden sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert. Durch den Zukauf der Gesellschaften PATRIZIA Multi Managers, TRIUVA und Rockspring hat PATRIZIA die Investorenbasis deutlich erweitert. Die erhöhte Diversifikation ermöglicht PATRIZIA eine weitere Reduzierung von Vertriebsrisiken und potenziellem Margendruck. Auch die Erweiterung der Produktpalette durch sogenannte „diskretionäre Fonds“ erhöht die Vertriebschancen und eröffnet PATRIZIA weitere Möglichkeiten der Kundengewinnung.

4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement bei der PATRIZIA ist ein Prozess, der Risikopositionen erfasst, Risikoveränderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Im Jahr 2019 untersuchte PATRIZIA, wie in den Vorjahren, die Risikobewertungskategorien auf das potenzielle Ausmaß der Verluste, die aus bekannten Risiken in allen operativen Bereichen als relevant erachtet wurden. Die meisten der potenziellen Risiken, denen PATRIZIA ausgesetzt ist, sind jedoch weder vorhersehbar noch können sie im Vorfeld proaktiv gemindert werden, z. B. ändernde Marktbedingungen, das politische Umfeld usw. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, dass die „Risk Management Working Group“ alle operativen Bereiche überprüft und steuert und dass ein kontinuierlicher Wissensaustausch innerhalb der Gruppe stattfindet, um ein frühzeitiges Erkennen von potenziellen Risiken und die rechtzeitige Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung aller Einzelrisiken und eines möglichen kumulativen Effekts ist das Gesamtrisiko, dem PATRIZIA derzeit ausgesetzt ist, begrenzt. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht derzeit keine Andeutung, dass entscheidende Risiken die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

5 Prognosebericht

5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Jahr 2020 erwarten wir eine leicht geringere Wirtschaftsdynamik im Vergleich zu 2019. 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. Die Binnennachfrage im europäischen Raum sollte trotz der leicht abnehmenden Beschäftigungsdynamik stabil bleiben und der Welthandel dürfte aller Voraussicht nach, trotz der Handelsauseinandersetzungen, eine solide Entwicklung nehmen. Geopolitische Risiken werden aber wie im vergangenen Jahr die wirtschaftliche Entwicklung prägen und auch bei der Geldpolitik sind keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten, sodass die Rendite festverzinslicher Anlagen weiterhin niedrig bleiben sollte.

Die relative Attraktivität von Immobilien bleibt damit hoch. Die Renditekompression bei Büroimmobilien wird sich, trotz historischer Tiefstände, mit einer geringeren Dynamik fortsetzen. Auch bei den Mieten ist mit weiteren Anstiegen zu rechnen, weil die Flächennachfrage, insbesondere nach neuwertigen Flächen, in den großen Agglomerationsmärkten unverändert auf hohem Niveau ist. Der Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort, weshalb in diesem Bereich deutlich divergierende Entwicklungen bei Mieten und Renditen im Vergleich mit den anderen Sektoren zu beobachten sind, da alle Marktteilnehmer mit Vorsicht agieren. Logistik und Wohnen

werden auch 2020 ein anhaltend hohes Investoreninteresse verzeichnen, wenngleich die aktuellen politischen Aktivitäten auf den Wohnungsmärkten zu leichten Unsicherheiten bei Investoren mit kürzeren Investitionshorizonten führen.

Quelle: PATRIZIA, Refinitiv, PMA

5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2020

Konzern allgemein

Die Gesellschaft geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2020 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung, einen Anstieg der Assets under Management und damit eine weitere Steigerung und Verstetigung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management.

Bei den **Assets under Management** wird eine organische Steigerung zwischen 3,5 und 4,5 Mrd. EUR für das Geschäftsjahr 2020 erwartet. Insgesamt erwartet die Gesellschaft eine Steigerung der Assets under Management auf 48,0 bis 49,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2020.

PATRIZIA erwartet in 2020 ein **operatives Ergebnis** in Höhe von 120,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR, nach 134,5 Mio. EUR in 2019. Im Vergleich zum Vorjahr erwartet PATRIZIA strategiekonform einen deutlichen Rückgang der Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Dieser Rückgang sollte durch das anhaltende organische Wachstum mehr als ausgeglichen werden, insbesondere getragen durch das weitere Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren.

Zusammenfassung der Prognosen

29

	Letzte Prognose 2019	Ist-Wert 2019	Prognose 2020
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 3,0–4,0 Mrd. EUR	Wachstum von 3,4 Mrd. EUR	Wachstum zwischen 3,5–4,5 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	Zwischen 120,0–130,0 Mio. EUR	134,5 Mio. EUR	Zwischen 120,0–140,0 Mio. EUR

Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

Für das Jahr 2020 wird ein **operatives Ergebnis** zwischen 120,0 und 140,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten operativen Ergebnisses erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset und Portfolio Management-Dienstleistungen zwischen 195,0 Mio. EUR und 205,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2020 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2020 und rechnet mit **Transaktionsgebühren** zwischen 56,0 und 66,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 7,0 Mrd. EUR und 8,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2020 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 85,0 Mio. EUR bis 100,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 336,0 Mio. EUR bis 371,0 Mio. EUR.

Die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** werden im Jahr 2020 mit 7,0 Mio. EUR deutlich niedriger als im Vorjahr erwartet. Dies liegt insbesondere im strategiekonformen Verkauf des restlichen Immobilien-Eigenbestands begründet.

Nettoaufwandsposten, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 214,0 Mio. EUR und 229,0 Mio. EUR. Hierbei sind nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien in Höhe von ca. 11,6 Mio. EUR nicht in der Bandbreite enthalten.

Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten werden im Jahr 2020 in Höhe von -9,0 Mio. EUR prognostiziert.

Im Laufe des Jahres wird einhergehend mit der operativen Entwicklung diese Prognose konkretisiert.

5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft in 2020. PATRIZIA erwartet aber auch in 2020 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

5.4 Dividendenpolitik

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. 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%. Die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren zum Vorjahr (2019: 5,8% bereinigt um aperiodische Effekte) sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr (2019: rund 8%) bilden die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden, der einer Dividendensteigerung zum Vorjahr in Höhe von rund 7% entspricht.

5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2020

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2020 positiv

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019 haben die starke Marktpositionierung der PATRIZIA als führender globaler Partner für pan-europäische Immobilieninvestments bestätigt. Auf Basis des erwarteten weiterhin positiven Marktumfelds und des geplanten organischen Wachstums der internationalen Plattform erwartet PATRIZIA eine weitere Steigerung der wiederkehrenden Erträge zum Vorjahr und ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 Mio. EUR und 140,0 Mio. EUR.

Der Ausblick für 2020 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten. 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.

Augsburg, den 13. März 2020

Ihr PATRIZIA Vorstand



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

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018	Passiva	31.12.2019	31.12.2018
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital		
1. Selbst geschaffene Software	1.320.804,36	1.738.053,12	1. Gezeichnetes Kapital	92.351.476,00	92.351.476,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.797.459,26	8.028.327,73	2. Eigene Anteile	-1.291.845,00	-1.291.845,00
3. Geleistete Anzahlungen	1.027.489,71	30.415,00	Ausgegebenes Kapital	91.059.631,00	91.059.631,00
	<u>9.145.753,33</u>	<u>9.796.795,85</u>	(bedingtes Kapital € 41.800.000,00; Vj. € 41.800.000,00)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	183.311.440,70	183.311.440,70
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.850.944,53	2.875.956,36	III. Gewinnrücklagen		
2. Anlagen im Bau	265.959,82	0,00	Gesetzliche Rücklage	505.000,00	505.000,00
	<u>3.116.904,35</u>	<u>2.875.956,36</u>	IV. Bilanzgewinn	500.753.573,13	466.618.543,91
III. Finanzanlagen			davon Gewinnvortrag € 442.042.165,43 (Vj. € 430.107.626,27)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	589.846.168,47	582.476.628,45		<u>775.629.644,83</u>	<u>741.494.615,61</u>
2. Beteiligungen	56.909.267,47	82.462.243,34	B. Rückstellungen		
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	625.000,00	0,00	1. Steuerrückstellungen	9.148.915,50	9.286.946,00
4. Sonstige Ausleihungen	10.725.162,31	10.725.162,31	2. Sonstige Rückstellungen	20.517.940,27	26.128.036,05
	<u>658.105.598,25</u>	<u>675.664.034,10</u>		<u>29.666.855,77</u>	<u>35.414.982,05</u>
	670.368.255,93	688.336.786,31	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	8,34
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	669.059,24	334.881,05
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	627.479,85	1.046.786,15	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	261.899.910,24	209.954.054,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	217.925.484,50	225.266.445,70	4. Sonstige Verbindlichkeiten	315.073.482,77	314.942.673,46
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	111.929,13	0,00	davon aus Steuern € 12.606.866,25 (Vj. € 10.839.723,82)		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.265.961,34	8.569.258,26	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 9.792,22 (Vj. € 217,66)		
	<u>226.930.854,82</u>	<u>234.882.490,11</u>		<u>577.642.452,25</u>	<u>525.231.617,74</u>
II. Wertpapiere				1.382.938.952,85	1.302.141.215,40
Sonstige Wertpapiere	1.000.000,00	3.000.000,00			
III. Guthaben bei Kreditinstituten	482.123.857,41	374.839.439,18			
	<u>710.054.712,23</u>	<u>612.721.929,29</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.515.984,69	1.082.499,80			
	<u>1.382.938.952,85</u>	<u>1.302.141.215,40</u>			

PATRIZIA AG
86150 Augsburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse	22.351.007,35	20.872.035,21
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	543.529,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.868.228,37	10.754.309,87
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-348.627,10	-10.407,14
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-26.784.102,40	-26.488.248,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.176.071,65	-2.642.871,30
davon für Altersversorgung € 210.688,62 (Vj. € 186.733,29)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.363.835,39	-4.287.451,46
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.439.720,62	-46.085.820,86
8. Erträge aus Beteiligungen	18.670.701,19	20.539.811,93
davon aus verbundenen Unternehmen € 9.089.052,08 (Vj. € 10.076.717,41)		
9. Erträge aus Gewinnabführungen	130.065.702,01	107.835.405,19
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.147.395,90	8.918.531,35
davon aus verbundenen Unternehmen € 5.765.431,55 (Vj. € 7.100.593,85)		
davon Erträge aus der Abzinsung € 0,00 (Vj. € 1.494.713,62)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.177.748,00	-16.356.469,30
davon an verbundene Unternehmen € 9.039.989,87 (Vj. € 10.793.605,78)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 297.958,35) (Vj. € 18.678,15)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-20.415,26	-2.352.078,50
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.081.106,70	-9.253.512,49
14. Ergebnis nach Steuern	58.711.407,70	61.986.762,71
15. Sonstige Steuern	0,00	-3.958.903,53
16. Jahresüberschuss	58.711.407,70	58.027.859,18
17. Gewinnvortrag	442.042.165,43	430.107.626,27
18. Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile	0,00	-21.516.941,54
19. Bilanzgewinn	500.753.573,13	466.618.543,91

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2019

A. Pflichtangaben nach § 264 Abs.1a HGB

Gesellschaft:	PATRIZIA AG
Sitz:	Augsburg
Registergericht:	Amtsgericht Augsburg
Handelsregisternummer:	HRB 19478

B. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuchs sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 3 HGB).

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung angesetzt. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die linear erfolgenden Abschreibungen berücksichtigen die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Dauernde Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert berücksichtigt.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlicher dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der PATRIZIA AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organgesellschaften bestehen. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten

Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der PATRIZIA AG von aktuell 30,83 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Ein sich gegebenenfalls ergebender Überhang an aktiven latenten Steuern würde nicht ausgewiesen werden, da vom Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB grundsätzlich kein Gebrauch gemacht wird.

Die aktiven Abgrenzungen entsprechen den zeitanteilig vorgeleisteten Beträgen.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahren abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt.

Verbindlichkeiten setzen wir mit dem Erfüllungsbetrag an.

Die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden, die auf fremde Währung lauten, erfolgt entsprechend § 256a HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die Erlösrealisation erfolgt grundsätzlich nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung. Im Übrigen werden die Erträge und Aufwendungen periodengerecht abgegrenzt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

D. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz

D. 1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der in der Bilanz ausgewiesenen Anlagepositionen und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr sind im Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Der Gesamtbetrag der ausschüttungsgesperrten Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB beinhaltet zum 31.12.2019 die aktivierte selbst geschaffene Software in Höhe von TEUR 1.321 (Vorjahr: TEUR 1.738). Der Gesamtbetrag der Forschungs- und Entwicklungskosten beträgt im Jahr 2019 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 579). Darin enthalten sind Entwicklungskosten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 544), die unter der Position selbst geschaffene Software aktiviert wurden.

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11 und 11a und 11b HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2019 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 11.350 (Vorjahr: TEUR 10.725) bestehen aus einem verzinslichen Wandeldarlehen, dessen Rückzahlung durch Übernahme neuer Geschäftsanteile erfolgen soll TEUR 10.725 (Vorjahr: TEUR 10.725) und einer Ausleihung an einem Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis TEUR 625 (Vorjahr: TEUR 0). Die Restlaufzeit für das Wandeldarlehen beträgt unter einem Jahr mit Prolongationsmöglichkeit und für die Ausleihung über einem Jahr bis fünf Jahre.

D. 2 Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 217.925 (Vorjahr: TEUR 225.266) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen und enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 624 (Vorjahr: TEUR 922). Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sind in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Alle Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

D. 3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 8.266 (Vorjahr: TEUR 8.569) bestehen im Wesentlichen aus Steuerüberzahlungen TEUR 6.951 (Vorjahr: TEUR 4.576), Forderungen aus Treuhandvermögen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.724) und Darlehensforderungen TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 1.126). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

D. 4 Sonstige Wertpapiere

Die Wertpapiere sind zu einem Kurs von 100 % ausgegeben worden.

D. 5 Eigenkapital

D.5.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 92.351 (Vorjahr: TEUR 92.351) und ist in 92.351.476 (Vorjahr: 92.351.476) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10 % des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten.

Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 37.000.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I).

Gleichzeitig wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 1.000.000 zum 15. Juni 2021 gegen Bareinlagen zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmer der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer verbundenen Unternehmen zu erhöhen. (Genehmigtes Kapital 2016/II).

Ferner wurde mit Beschluss dieser Hauptversammlung das Grundkapital um bis zu 38.000.000 EUR durch Ausgabe von bis zu 38.000.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Aufgrund der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich das bedingte Kapital 2017 gemäß § 218 Satz 1 AktG kraft Gesetzes im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital auf nunmehr EUR 41.800.000 erhöht.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Rechten an Inhaber oder Gläubiger von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Wandlungs- oder Optionsrecht bzw. Wandlungspflicht, die aufgrund der Ermächtigung gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2016 bis zum 15. Juni 2021 von der Gesellschaft oder unmittelbar oder mittelbar im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen gegeben werden.

D.5.2 Kapitalrücklage

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Die Kapitalrücklage beträgt zum Schluss des Geschäftsjahres 2019 unverändert TEUR 183.311.

D.5.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die in Vorjahren gebildete gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

D. 5.4 Eigene Aktien

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine eigenen Aktien ausgegeben.

Eigene Aktien per 31.12.2019:

Gesamtzahl der eigenen Aktien	1.291.845
Gesamtbetrag des Grundkapitals, der auf die eigenen Aktien entfällt (EUR)	1.291.845
Anteil am Grundkapital (in %)	1,39
Aktiengattung	Namensaktien

D.5.5 Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	EUR 58.711.407,70
+ Gewinnvortrag	EUR 442.042.165,43
= Bilanzgewinn	<u>EUR 500.753.573,13</u>

D.5.6 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 91.059.631,00
Kapitalrücklage	EUR 183.311.440,70
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 500.753.573,13</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 775.629.644,83</u>

D. 6 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuernachzahlungen aus der Betriebsprüfung TEUR 478 (Vorjahr: TEUR 6.629) und für Gewerbesteuer TEUR 8.671 (Vorjahr: TEUR 2.658) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 20.518 (Vorjahr: TEUR 26.128) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 11.769 (Vorjahr: TEUR 10.444), ausstehende Rechnungen TEUR 3.424 (Vorjahr: TEUR 5.477), Rückstellungen für Freistellungsverpflichtungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3.737), Beträge für Steuerrückstellungen für Zeiträume vor der Veräußerung von Harald TEUR 3.755 (Vorjahr: TEUR 3.755) und Rückstellungen für Reorganisationskosten in Höhe von TEUR 1.104 (Vorjahr: TEUR 2.573).

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von TEUR 5.297 (Vorjahr: TEUR 5.237) sowie Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von TEUR 5.652 (Vorjahr: TEUR 4.483).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 1.436 (Vorjahr: TEUR 958) eine Restlaufzeit unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 4.216; Vorjahr: TEUR 3.525) angesetzt.

D. 7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 261.900 (Vorjahr: TEUR 209.954) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus Cash-Pooling TEUR 40.411 und der Rückzahlung von Darlehen an Tochtergesellschaften TEUR 17.022.

Die sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 315.073 (Vorjahr: TEUR 314.943) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 300.000 (Vorjahr: TEUR 300.000), Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Vorauszahlung in Höhe von TEUR 12.141 (Vorjahr: TEUR 10.306), Zinsverbindlichkeiten zu den Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 2.379 (Vorjahr: TEUR 2.379), Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.724) und den sonstigen Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2019 in Höhe von TEUR 466 (Vorjahr: TEUR 533).

Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben mit TEUR 215.500 (Vorjahr: TEUR 91.500) eine Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren und mit TEUR 84.500 (Vorjahr: TEUR 208.500) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die restlichen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind nicht besichert.

E. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

E. 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen TEUR 22.351 (Vorjahr: TEUR 20.872).

E. 2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 3.868 (Vorjahr: TEUR 10.754) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.010 (Vorjahr: TEUR 4.727), dem Buchgewinn aus Restbuchwerten von Anlagenabgang Finanzanlagen TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 3.034), aus realisierten und nicht realisierten Kursgewinnen nach § 256a HGB von TEUR 640 (Vorjahr: TEUR 3.235) und Erträge aus Sachbezügen TEUR 578 (Vorjahr: TEUR 488) .

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 640 (Vorjahr: TEUR 3.235) enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.010 (Vorjahr: TEUR 4.727) sowie Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 271 (Vorjahr: TEUR 11) enthalten.

E. 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 53.440 (Vorjahr: TEUR 46.086) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 14.088 (Vorjahr: TEUR 11.368), Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 12.278 (Vorjahr: TEUR 10.163), Vertriebskosten in Höhe von TEUR 7.119 (Vorjahr: TEUR 5.483) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 17.170 (Vorjahr: TEUR 19.072).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 990 (Vorjahr: TEUR 1.739) enthalten.

E. 4 Zinsergebnis

Im Zinsergebnis sind die folgenden Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung enthalten:
Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.495)
Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 19)

Ferner sind im Zinsergebnis periodenfremde Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 2.115 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

F. Sonstige Angaben

F.1 Haftungsverhältnisse

Bei der Kreissparkasse Augsburg bestehen für die PATRIZIA AG Bürgschaften zum 31.12.2019 in Höhe von TEUR 108 (Inanspruchnahme durch diverse Konzerngesellschaften, Vorjahr: TEUR 108). Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 20.000 (Vorjahr: Rahmenvertrag über TEUR 20.000) für die PATRIZIA AG sowie diverse Tochtergesellschaften, welcher per 31.12.2019 mit TEUR 3.597 (Vorjahr: TEUR 4.981) in Anspruch genommen wurde. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Des Weiteren besteht für die PATRIZIA AG bei der Zürich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 5.000 (Vorjahr TEUR 5.000). Dieser ist per 31.12.2019 mit TEUR 1.486 (Vorjahr: TEUR 1.725) für diverse Konzerngesellschaften ausgelastet gewesen. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Auf Basis der Liquiditäts- und geplanten Ertragslage der betroffenen Gesellschaften ist mit einer Inanspruchnahme aus den genannten Eventualverbindlichkeiten nicht zu rechnen.

Im Zuge der Neuauflage von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger und semiprofessionelle Anleger durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat die PATRIZIA AG gegenüber den finanzierenden Instituten Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 111.300 zur Absicherung der jeweiligen Eigenkapitalzwischenfinanzierung übernommen. Zum 31.12.2019 sind die gesicherten Kredite mit insgesamt TEUR 85.000 in Anspruch genommen. Auf Basis der Erfahrungen aus den bisherigen Fondsplatzierungen und der Nachfrage nach den Fondsprodukten der PATRIZIA GrundInvest ist aus heutiger Sicht mit einer Inanspruchnahme aus den genannten Eventualverbindlichkeiten der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht zu rechnen.

F.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 8.684 für 2020, TEUR 14.675 für 2021 bis 2024 und TEUR 1.067 für 2025 und später.

Der in den sonstigen finanziellen Verpflichtungen enthaltenen Nutzung unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Die Leasingverträge über das Bürogebäude in Augsburg haben noch eine Restlaufzeit von 69 Monaten und führen zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.660.

F.3 Vorstandsmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Chief Executive Officer, Vorstandsvorsitzender), Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (Chief Operating Officer), Herr Dipl.-Kfm. Karim Bohn (Chief Financial Officer), Frau Anne Kavanagh (Chief Investment Officer), Herr Dipl.-Kfm. Alexander Betz (Chief Digitalisation Officer) seit 01.01.2020, Herr Dr. Manuel Käsbauer (Chief Technology and Innovation Officer) seit 01.01.2020 und Herr Simon Woolf (Chief Human Resources Officer) seit 01.01.2020. Der operative Vorstand Klaus Schmitt ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt. Der Finanzvorstand Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrates der Dawonia Real Estate GmbH & Co.KG, Grünwald (vormals GBW Real Estate GmbH & Co.KG), stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg und Mitglied des Aufsichtsrates der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt. Der Investmentvorstand Anne Kavanagh ist Mitglied des Aufsichtsrates der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

F.4 Aufsichtsratsmitglieder

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Steuerberater bei Seitz, Weckbach, Fackler & Partner
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB:
Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

Herr Alfred Hoschek, Geschäftsführer der AHO Verwaltung GmbH, Augsburg
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB
Keine Mandate

Herr Uwe H. Reuter, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover
Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Holding AG, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

- VHV Allgemeine Versicherung AG
- Hannoversche Lebensversicherung AG
- VHV solutions GmbH
- VHV Vermögensanlage AG
- VAV Versicherungs-AG, Wien/Österreich

Externe Mandate, jeweils Mitglied des Aufsichtsrats:

- E + S Rückversicherung AG (Tochter Hannover Rückversicherung AG), Hannover
- Hannover Impuls GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Region Hannover)

F. 5 Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 5.523 (Vorjahr: TEUR 5.436) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 4.512 (Vorjahr: TEUR 4.444) ausgezahlt. Diese entfällt mit TEUR 1.818 (Vorjahr: TEUR 1.788) auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit TEUR 2.229 (Vorjahr: TEUR 1.884) auf Short Term Incentives und mit TEUR 465 (Vorjahr: TEUR 772) auf Long Term Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

Zu detaillierten Angaben zur Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht unter Punkt 3.2 verwiesen.

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 100).

F. 6 Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahr 2019 waren im Jahresdurchschnitt 207 (Vorjahr: 195) Vollzeitbeschäftigte (ohne Auszubildende) tätig.

F. 7 Honorar des Abschlussprüfers

Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG beträgt der für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer 453 TEUR (Vorjahr: 561 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen 36 TEUR für eine WpHG-Prüfung (Vorjahr: 30 TEUR für eine WpHG-Prüfung).

Hiervon entfallen auf die PATRIZIA AG für Abschlussprüfungsleistungen 280 TEUR (Vorjahr: 387 TEUR).

F. 8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Am 24. April 2017 trat eine Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex in Kraft. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 17. Dezember 2019 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprochen. Die aktuelle sowie alle vorangehenden Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA dauerhaft zugänglich.

F.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb BrickVest

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 3. Februar 2020 hat die PATRIZIA im Rahmen eines kombinierten Share und Asset Deals die digitale Plattform für Investments in Real Assets der BrickVest Ltd. (kurz: BrickVest), London sowie die Anteile an der BrickVest IM Ltd. und BrickVest Reim Europe SAS, erworben. Mit jeweiliger Übertragung der Nutzen und Lasten der

erworbenen Assets und Unternehmensanteile im Jahr 2020 erfolgt die Konsolidierung der einzelnen Gesellschaften sowie der erworbenen Assets. Bis zum jetzigen Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist das Closing nur für die erworbenen Assets der BrickVest erfolgt.

BrickVest ist eine im Jahr 2014 gegründete globale Online-Plattform für Real Estate Investmentmöglichkeiten von verschiedenen Investmentunternehmen für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren. Die Plattform bietet neben einen digitalen Zugang zu einer breiten Palette von Real Asset Investments auch Fremd- und Eigenkapitalösungen für Real Assets und den Finanzdienstleistungssektor.

PATRIZIA wird die Weiterentwicklung von BrickVest als unabhängige und offene Branchenplattform, die verschiedene Investorengruppen mit Deal-Sponsoren und Produktanbietern verbindet, fördern. Mit diesem Investment setzt PATRIZIA ihre strategischen Technology & Innovation Investments fort, mit dem Ziel, die Transformation der Branche weiter voranzutreiben.

Der zum Erwerbszeitpunkt gültige beizulegende Zeitwert der gesamten übertragenen Gegenleistung kann derzeit final nicht ermittelt werden. Gemäß Kaufvertrag erfolgt die finale Kaufpreisermittlung erst nach Closing aller Transaktionen. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden im Rahmen des Erwerbs keine Vorauszahlungen geleistet.

Aufgrund der zeitlichen Nähe der Akquisition zum Berichtsdatum und der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständigen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses können weitere Angaben nicht angeführt werden beziehungsweise konnte eine Kaufpreisallokation noch nicht durchgeführt werden.

F. 10 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

Das Bestehen von Beteiligungen nach dem WpHG ist uns wie folgt bekannt gemacht worden:

Die Allianz SE, München, Deutschland, hat uns gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 02.07.2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 25.06.2019 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,03 % betrug. Dies entspricht 2.796.784 Stimmrechten. Weiterhin hat die Allianz SE, München, Deutschland, uns gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 02.08.2019 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 30.07.2019 3,15 % betrug. Dies entspricht 2.907.671 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der Allianz SE gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 Satz 2 WpHG zuzurechnen.

Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 31.10.2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 30.10.2018 durch Aktien die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und 5,02 % betrug. Dies entspricht 4.639.963 Stimmrechten.

Herr Wolfgang Egger, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wolfgang Egger vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von Wolfgang Egger kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Verwaltungs GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Verwaltungs GmbH vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die First Capital Partner GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Der First Capital Partner GmbH sind 4,679 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, gehalten. Der First Capital Partner GmbH sind weiterhin 1,581 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 824.381 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen ROI Real Estate Opportunity Invest GmbH mit Sitz in Augsburg, Deutschland, gehalten.

F 11. Ergebnisverwendungsvorschlag

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von Mio. EUR 500,8 zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,29 pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2019 in Höhe von Mio. EUR 52,9 entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 50,7 %. Die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren zum Vorjahr (2019: rund 5 % adjustiert um aperiodische Effekte) sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr (2019: rund 8 %) bilden die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG, der einer Dividendensteigerung zum Vorjahr in Höhe von rund 7 % entspricht.

Augsburg, den 13. März 2020

.....
Wolfgang Egger
CEO

.....
Anne Kavanagh
CIO

.....
Karim Bohn
CFO

.....
Klaus Schmitt
COO

.....
Alexander Betz
CDO

.....
Dr. Manuel Käsbauer
CTIO

.....
Simon Woolf
CHRO

**Entwicklung des Anlagevermögens
Anlagespiegel**

Anlage 1 zum Anhang

in Euro

	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2019	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2019	01.01.2019	Zugang	Abgang	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Selbst geschaffene Software	2.722.705,11	0,00	0,00	0,00	2.722.705,11	984.651,99	417.248,76	0,00	1.401.900,75	1.320.804,36	1.738.053,12
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	24.715.934,28	1.533.621,47	0,00	0,00	26.249.555,75	16.687.606,55	2.764.489,94	0,00	19.452.096,49	6.797.459,26	8.028.327,73
3. geleistete Anzahlungen	30.415,00	997.074,71	0,00	0,00	1.027.489,71	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.489,71	30.415,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	27.469.054,39	2.530.696,18	0,00	0,00	29.999.750,57	17.672.258,54	3.181.738,70	0,00	20.853.997,24	9.145.753,33	9.796.795,85
II. Sachanlagen											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.015.696,41	1.183.835,89	0,00	-266.544,75	9.932.987,55	6.139.740,05	1.182.096,69	-239.793,72	7.082.043,02	2.850.944,53	2.875.956,36
2. Anlagen im Bau	0,00	265.959,82	0,00	0,00	265.959,82	0,00	0,00	0,00	0,00	265.959,82	0,00
Summe Sachanlagen	9.015.696,41	1.449.795,71	0,00	-266.544,75	10.198.947,37	6.139.740,05	1.182.096,69	-239.793,72	7.082.043,02	3.116.904,35	2.875.956,36
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	582.498.628,45	13.869.540,02	0,00	-6.500.000,00	589.868.168,47	22.000,00	0,00	0,00	22.000,00	589.846.168,47	582.476.628,45
2. Beteiligungen	82.462.243,34	157.158,18	0,00	-25.710.134,05	56.909.267,47	0,00	0,00	0,00	0,00	56.909.267,47	82.462.243,34
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	625.000,00	0,00	625.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	10.725.162,31	625.000,00	-625.000,00	0,00	10.725.162,31	0,00	0,00	0,00	0,00	10.725.162,31	10.725.162,31
Summe Finanzanlagen	675.686.034,10	14.651.698,20	0,00	-32.210.134,05	658.127.598,25	22.000,00	0,00	0,00	22.000,00	658.105.598,25	675.664.034,10
Gesamtsumme	712.170.784,90	18.632.190,09	0,00	-32.476.678,80	698.326.296,19	23.833.998,59	4.363.835,39	-239.793,72	27.958.040,26	670.368.255,93	688.336.786,31

Aufstellung des Anteilsbesitzes

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA **unmittelbar** beteiligt:

Anteilsbesitzliste - unmittelbar

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts-währung	Anteile in %	Eigenkapital in Gesellschafts-währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts-währung (in Tsd.)
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	2.964	0
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	50	0
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	100,00	8.024 ⁴	589 ⁴
PATRIZIA Japan KK	Tokio	JPY	100,00	277.876 ⁵	-38.637 ⁵
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	100,00	937 ⁶	594 ⁶
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	100,00	4.662 ⁷	246 ⁷
PATRIZIA DENMARK A/S	Kopenhagen	DKK	100,00	52.506 ⁸	28.252 ⁸
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	100,00	368	183
PATRIZIA UK LIMITED	Swindon	GBP	100,00	-7.815 ⁹	-2.944 ⁹
PATRIZIA France	Paris	EUR	100,00	1.400	-505
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	100,00	32	19
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	100,00	9.076	607
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	EUR	100,00	1.866	3.138
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.U.	Madrid	EUR	100,00	674	268
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	DKK	100,00	21.777 ⁸	48 ⁸
PATRIZIA Deutschland GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	2.058	0
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	3.000	0
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	100,00	7.269	151
PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	18.542	11.879
PATRIZIA Innovation Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	10	-2
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	EUR	100,00	1.484	2.676
PATRIZIA Acquisition Holding gamma GmbH	Augsburg	EUR	100,00	7.515	-7
PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH	Augsburg	EUR	100,00	1.624	-1
PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH	München	EUR	100,00	25	0
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	25	0
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	100,00	14	-1
PATRIZIA Investment Management Coop S.A.	Luxemburg	EUR	100,00	9	3

PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. in Liquidation	Luxemburg	EUR	100,00	31	-29
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	201.804	0
PATRIZIA Projekt 180 GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	10.072	0
PATRIZIA Projekt 230 GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	19	0
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	24	0
PATRIZIA Alternative Investments GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	25	0
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	7.538	0
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	100,00	257	18
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	EUR	100,00	10	-5
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	100,00	187.301	15.751
SCAN Deutsche Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin	EUR	100,00	2	-9
SCAN Deutsche Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	EUR	100,00	8.929	2.398
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	EUR	100,00	40	2
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	73,53	-627	-3.413
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	100,00	156	11
Carl Offshore Limited ³	St Peter Port	GBP	100,00	-10 ⁹	-10 ⁹
Carl Two Offshore Limited ³	St Peter Port	GBP	100,00	-9 ⁹	-10 ⁹
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	56.934	3.217
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	3,61	-8	-9
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ²	Luxemburg	EUR	10,10	662.921	10.060
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	14,68	2.312	-349
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	14,68	-3.420	-3.686
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	12,50	-5	0

1 Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA übernommen.

2 Vorläufiger Abschluss.

3 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1).

4 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 8,75 HKD / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 8,77 HKD

5 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 121,94 JPY / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 122,00 JPY

6 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 1,12 USD / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 1,12 USD

7 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 10,45 SEK / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 10,59 SEK

8 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 7,47 DKK / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 7,47 DKK

9 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 0,85 GBP / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 0,88 GBP

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA **mittelbar** beteiligt:

Anteilsbesitzliste - mittelbar

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts-währung	Anteile in %	Eigenkapital in Gesellschafts-währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts-währung (in Tsd.)
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	94,90	30	-3
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ³	Hamburg	EUR	94,90	10.000	0
PATRIZIA FINANCIAL SERVICES LIMITED	Edinburgh	GBP	100,00	548 ¹⁰	58 ¹⁰
PATRIZIA EUROPE LIMITED	London	GBP	94,90	-610 ¹⁰	51 ¹⁰
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT	London	GBP	94,90	6.306 ¹⁰	-562 ¹⁰
PATRIZIA PIM LIMITED	London	GBP	94,90	3.977 ¹⁰	738 ¹⁰
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	London	GBP	94,90	10.344 ¹⁰	842 ¹⁰
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED	London	GBP	94,90	12.354 ¹⁰	3.715 ¹⁰
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS	Paris	EUR	94,90	639	-32
ROCKSPRING POLAND SPOLKA Z OGRANICZON ODPOWIEDZIALNOCI	Warschau	PLN	94,90	19 ¹¹	2 ¹¹
Patrizia Multi Managers I A/S under frivillig likvidation	Hellerup	DKK	100,00	1.136 ¹²	-6 ¹²
PATRIZIA Multi Managers A/S	Hellerup	DKK	100,00	13.637 ¹²	6.499 ¹²
BMK 1 ApS	Hellerup	DKK	100,00	404 ¹²	108 ¹²
BMK 2 ApS under frivillig likvidation	Hellerup	DKK	100,00	156 ¹²	-6 ¹²
BMK 3 ApS	Hellerup	DKK	100,00	496 ¹²	146 ¹²
BMK 4 ApS under frivillig likvidation	Hellerup	DKK	100,00	62 ¹²	-20 ¹²
SPF III GP ApS	Hellerup	DKK	100,00	58 ¹²	-9 ¹²
SPF III US HUH GP ApS	Hellerup	DKK	100,00	15 ¹²	-10 ¹²
SPF III MPC I GP ApS	Hellerup	DKK	100,00	21 ¹²	-9 ¹²
PMM V GP ApS	Kopenhagen	DKK	100,00	132 ¹²	65 ¹²
PMM Global V Feeder GP ApS	Hellerup	DKK	100,00	37 ¹²	-13 ¹²
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH ⁸	Augsburg	EUR	100,00	22	-3
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ⁵	Frankfurt am Main	EUR	94,00	21.549	0
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt am Main	EUR	94,00	224	3
Angerhof Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH in Liquidation ⁸	Frankfurt am Main	EUR	94,00	16	1
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH ⁸	Frankfurt am Main	EUR	94,00	49	-4
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED ⁸	St Helier	GBP	94,90	25 ¹⁰	0 ¹⁰

PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP ⁸	London	GBP	94,90	-17 ¹⁰	-11 ¹⁰
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA GRB (GP2) LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED ⁸	London	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
ROCKSPRING EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
ROCKSPRING UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰

ROCKSPRING RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
ROCKSPRING UK VALUE SLP (SCOTLAND), L.P. ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
Rockspring Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l. ⁸	Luxemburg	EUR	94,90	12	0
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP ⁸	Edinburgh	GBP	94,90	0 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	158.432	15.588
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	99.215	18.951
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	1.146	-122
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	12.373	159
PATRIZIA REAL ESTATE 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	171	-533
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	1.263	976
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	11.153	7.964
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	1.995	15.310
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	655	-91
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	6.204	2.411
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	18.014	1.630
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	-612	24
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	4.947	102
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	100,00	18.841 ¹⁰	1.659 ¹⁰
Seneca Topco S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	5.595	355
First Street Topco 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	100,00	-18.681 ¹⁰	-17.914 ¹⁰
PATRIZIA FIRST STREET LP PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	London	GBP	100,00	44.017 ¹⁰	3.391 ¹⁰
FIRST STREET PROPCO LIMITED	Swindon	GBP	100,00	5 ¹⁰	2 ¹⁰
SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED SOUTHSIDE REGENERATION LIMITED	Swindon	GBP	100,00	12.803 ¹⁰	698 ¹⁰
FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED	Swindon	GBP	100,00	7 ¹⁰	16.211 ¹⁰
FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED	Swindon	GBP	17,36	9 ¹⁰	0 ¹⁰
PATRIZIA Facility Management GmbH ⁴	Augsburg	EUR	100,00	25	0
PATRIZIA Projekt 380 GmbH Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München ¹	Augsburg	EUR	100,00	-30	-4
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	100,00	9.288	0
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-31.652	3.059
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	45,90	-779	-15
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	51,00	-2.293	-91
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	51,00	63	-2
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	100,00	-779	-15
PATRIZIA Projekt 600 GmbH ²	Augsburg	EUR	100,00	373	1.038
Sudermann S.à r.l.	Augsburg	EUR	100,00	16.666	0
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	13.541	597

Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	GBP	100,00	-2.793 ¹⁰	718 ¹⁰
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	3.645	159
Trocoll House No. 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	99,90	12.415 ¹⁰	-139 ¹⁰
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	100,00	3 ¹⁰	1 ¹⁰
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	99,90	-81 ¹⁰	-11 ¹⁰
Edgbaston S.à r.l.	Luxemburg	GBP	100,00	3.412 ¹⁰	-48 ¹⁰
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	100,00	384 ¹⁰	-7 ¹⁰
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-138	-87
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	100,00	183	-17
PATRIZIA Grundinvest Augsburg Fünf GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-18	-38
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sechs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-58	-59
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	100,00	-18	-48
PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH	Augsburg	EUR	100,00	17	-8
Dixin Toimistot KY	Helsinki	EUR	100,00	34.850	426
KOY Tikkurilan Toimistokiinteistö 1 ⁹	Helsinki	EUR	100,00	0	0
KOY Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A ⁹	Helsinki	EUR	100,00	0	0
PGK KOY Tikkurilan 2B ⁹	Helsinki	EUR	100,00	0	0
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	10,00	88	-4
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	10,22	-540	0
PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	6,25	17.598	30.661
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG ⁶	Frankfurt am Main	EUR	30,00	772	18.852
LB Immo PIB GmbH	Hamburg	EUR	4,93	286	-19
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	1.614	-34
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.997	75
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-2.150	12
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.672	57
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-718	165
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.538	295
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.931	200
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.490	114
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-3.928	-80
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-3.167	22
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-2.415	53
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	5,10	104.543	7.438
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH ⁶	Frankfurt am Main	EUR	30,00	31	1
Dawonia GmbH (vormals: GBW GmbH) ⁷	Grünwald	EUR	5,10	441.077	0
PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	14,68	298	301
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	50,00	-6 ¹⁰	-1 ¹⁰
Evana AG ⁶	Saarbrücken	EUR	25,01	-728	-4.284
Cognotekt GmbH ⁶	Köln	EUR	13,07	795	-2.138

control.IT Unternehmensberatung GmbH ⁶	Bremen	EUR	10,00	5.616	1.262
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	0,07	-496	-516
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	25,15	-1.417	-1.437
TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY ⁶	Helsinki	EUR	45,00	14.393	0

1 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Stella Grundvermögen GmbH übernommen.

2 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Alte Haide Baugesellschaft mbH München übernommen.

3 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.

4 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

5 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen.

6 Vorläufiger Abschluss.

7 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Dawonia Real Estate GmbH & Co.KG (vormals: GBW Real Estate GmbH & Co.KG) übernommen. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Vorjahreswerte.

8 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1).

9 Werte Eigenkapital und Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres wurden auf dem Teilkonzern Dixin Toimistot KY erfasst.

10 Umrechnung in EUR:

Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 0,85 GBP / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 0,88 GBP

11 Umrechnung in EUR:

Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 4,26 PLN / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 4,30 PLN

12 Umrechnung in EUR:

Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 7,47 DKK / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 7,47 DKK

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA **mittelbar** und **unmittelbar** beteiligt:

Anteilsbesitzliste - unmittelbar und mittelbar

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts- währung	Anteile in %	Eigenkapital in Gesellschafts- währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts-währung (in Tsd.)
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED	London	GBP	94,90	5.181 ²	-1.970 ²
PATRIZIA Innovation Fund I SCSp	Luxemburg	EUR	100,00	1.803	-11
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	EUR	100,00	688	0

1 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

2 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 0,85 GBP / Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 0,88 GBP

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA AG, Augsburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA AG, Augsburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Lagebericht der PATRIZIA AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der zusammengefassten nicht-finanziellen Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

1. Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- a) Im Jahresabschluss der PATRIZIA AG werden zum 31. Dezember 2019 „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in Höhe von Mio. EUR 589,8 ausgewiesen, dies entspricht 42,7 % der Bilanzsumme bzw. 76,1 % des Eigenkapitals.

Zur Überprüfung der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen werden durch die PATRIZIA AG Analysen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligung sowie deren aktueller Unternehmensplanung durchgeführt.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen von besonderer Bedeutung, da außerplanmäßige Abschreibungen bei einer dauernden Wertminderung der Anteile an verbundenen Unternehmen bzw. Zuschreibungen bei Wegfall der Gründe für in der Vergangenheit vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen können. Des Weiteren basieren die Bewertungen in hohem Maße auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über die zukünftige Entwicklung und sind daher mit Unsicherheiten und Ermessen behaftet.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Kapitel Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie in Abschnitt D.1 des Anhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir für wesentliche Beteiligungen die Vorgehensweise zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen durch die PATRIZIA AG nachvollzogen. Insbesondere in Fällen, in denen Wertminderungsindikatoren identifiziert wurden, haben wir uns mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehend auseinandergesetzt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus den von uns durchgeführten Jahresabschlussprüfungen bei diesen Beteiligungsgesellschaften berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die aktuelle Unternehmensplanung dieser Gesellschaften einer kritischen Durchsicht unterzogen. Bezogen auf die vorgelegten Unternehmensbewertungen haben wir zunächst untersucht, ob die beizulegenden Unternehmenswerte sachgerecht unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Von der Angemessenheit der bei der Berechnung verwendeten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse haben wir uns unter anderem durch den Abgleich dieser mit der jeweils aktuellen Unternehmensplanung sowie durch Befragung der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Annahmen dieser Planung überzeugt. Darüber hinaus haben wir eine Abstimmung mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen.

2. Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

- a) Im Jahresabschluss der PATRIZIA AG werden zum 31. Dezember 2019 „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ in Höhe von Mio. EUR 217,9 ausgewiesen, dies entspricht 15,8 % der Bilanzsumme bzw. 28,1 % des Eigenkapitals.

Die PATRIZIA AG hat in ihrer Funktion als Konzernholding kurzfristige, regelmäßig revolvingende Finanzmittel ausgereicht, um die laufende Geschäftstätigkeit von verbundenen Unternehmen zu finanzieren. Die Bewertung dieser dem Umlaufvermögen zugeordneten Forderungen erfolgt zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Die PATRIZIA AG überprüft die Werthaltigkeit wesentlicher Forderungen zum Abschlussstichtag auf der Grundlage verschiedener Indikatoren sowie einer Analyse der Ertrags- und Finanzkraft der jeweiligen Gesellschaft unter Berücksichtigung deren aktueller Planung.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist aufgrund der damit verbundenen Ermessensspielräume mit Unsicherheiten behaftet. Gegebenenfalls notwendige Abschreibungen könnten das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Rahmen unserer Abschlussprüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind im Kapitel Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie in Abschnitt D.2 des Anhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wir für wesentliche Forderungen die Vorgehensweise der PATRIZIA AG zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Forderungen nachvollzogen. In Fällen, in denen Wertminderungsbedarf identifiziert wurde, haben wir uns mit der Ertrags- und Finanzkraft des jeweiligen verbundenen Unternehmens kritisch auseinandergesetzt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus den durch uns durchgeführten Jahresabschlussprüfungen berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die aktuelle Unternehmensplanung dieser verbundenen Unternehmen einer kritischen Durchsicht unterzogen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf den im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, und
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Oktober 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Abschlussprüfer der PATRIZIA AG, Augsburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stephan Mühlbauer.

München, den 13. März 2020

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Franz Klinger)
Wirtschaftsprüfer

(Stephan Mühlbauer)
Wirtschaftsprüfer

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG
(Einzelabschluss)**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.

Augsburg, den 13. März 2020

.....
Wolfgang Egger
CEO

.....
Anne Kavanagh
CIO

.....
Karim Bohn
CFO

.....
Klaus Schmitt
COO

.....
Alexander Betz
CDO

.....
Dr. Manuel Käsbauer
CTIO

.....
Simon Woolf
CHRO

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der PATRIZIA AG vom 17. März 2020 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt.

Gemeinsame Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG erklären gemäß § 161 AktG:

Die PATRIZIA AG hat seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung im Dezember 2018 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der am 24. April 2017 im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) mit den nachfolgend genannten Ausnahmen entsprochen und wird den Empfehlungen des Kodex auch künftig mit folgenden Ausnahmen entsprechen:

Selbstbehalt bei D&O-Versicherungen für den Aufsichtsrat (Ziffer 3.8 Absatz 3 des Kodex)

Nach Ziffer 3.8 Absatz 2 und 3 des Kodex soll ein angemessener Selbstbehalt vereinbart werden, wenn die Gesellschaft für Vorstand und Aufsichtsrat eine D&O-Versicherung abschließt. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 93 Absatz 2 Satz 3 AktG wurde für den Vorstand ein Selbstbehalt vereinbart. Für den Aufsichtsrat ist auch zukünftig kein Selbstbehalt vorgesehen. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen.

Betragsmäßige Höchstgrenzen für die Vorstandsvergütung (Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex)

Gemäß Ziffer 4.2.3 Absatz 2 Satz 6 des Kodex soll die Vergütung der Mitglieder des Vorstands insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Vergütungsteile betragsmäßige Höchstgrenzen aufweisen.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA AG setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Betragsmäßige Höchstgrenzen für die Vergütung insgesamt und hinsichtlich aller variablen Vergütungsteile sind in den Anstellungsverträgen der Mitglieder des Vorstands der PATRIZIA AG nicht vorgesehen.

Ein Teil der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units, d. h. virtueller Aktien, gewährt und damit an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt (Komponente mit langfristiger Anreizwirkung). Der Gegenwert der Performing Share Units wird den Mitgliedern des Vorstands nach Ablauf einer Sperrfrist ausbezahlt. Dieser Teil der variablen Vergütung ist nicht betragsmäßig begrenzt. Eine Begrenzung des Auszahlungsbetrags für die Komponente mit langfristiger Anreizwirkung nach Ablauf der Sperrfrist widerspricht dem Grundgedanken, diese Vergütung an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft zu koppeln. Eine Begrenzung des Wertzuwachses während der Sperrfrist würde die langfristige Anreizfunktion schwächen.

Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat (Ziffer 5.3 des Kodex)

Nach Ziffer 5.3 des Kodex soll der Aufsichtsrat Ausschüsse bilden. Der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder ist die Bildung von Ausschüssen weder erforderlich noch sinnvoll und würde die Arbeit des Gremiums unnötig erschweren. Die Empfehlungen zur Bildung von Ausschüssen und zum Vorsitz in den Ausschüssen des Aufsichtsrats sind für die Gesellschaft damit ohne Bedeutung.

Differenzierte Vergütung des Aufsichtsrats (Ziffer 5.4.6 Absatz 1 Satz 2 des Kodex)

Nach Ziffer 5.4.6 Absatz 1 Satz 2 des Kodex soll die Vergütung des Aufsichtsrats den Vorsitz und den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat sowie den Vorsitz und die Mitgliedschaft in Ausschüssen berücksichtigen. Die Vergütungsregelung für den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG berücksichtigt den Vorsitz im Aufsichtsrat, sieht jedoch aufgrund der Anzahl von drei Mitgliedern keine Differenzierung zwischen stellvertretendem Aufsichtsratsvorsitzendem und einfachem Mitglied vor. Ausschüsse werden nicht gebildet.

Zusätzliche Stellungnahme hinsichtlich der weiterführenden Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex

Zur Erhöhung der Transparenz und um die Bedeutung des Kodex für die PATRIZIA AG umfassend darzustellen, nehmen wir in dieser Entsprechenserklärung auch Stellung zur Einhaltung der Anregungen des Kodex. Mit Ausnahme der folgenden Anregung wurde im Geschäftsjahr 2019 allen Anregungen des Kodex entsprochen bzw. soll diesen im Geschäftsjahr 2020 entsprochen werden:

Übertragung der Hauptversammlung im Internet (Ziffer 2.3.3 des Kodex)

Die Hauptversammlung 2019 wurde nicht im Internet übertragen. Eine teilweise oder vollständige Übertragung der Hauptversammlung 2020 im Internet ist ebenfalls – aufgrund der bisher geringen Nachfrage seitens unserer Aktionärinnen und Aktionäre – nicht vorgesehen.

Entsprechenserklärung 2020



Augsburg, 17. Dezember 2019

Der Vorstand

Wolfgang Egger
CEO

Karim Bohn
CFO

Anne Kavanagh
CIO

Klaus Schmitt
COO

Für den Aufsichtsrat

Dr. Theodor Seitz
Vorsitzender des Aufsichtsrats