

PATRIZIA AG

Augsburg

**Jahresabschluss zum
Geschäftsjahr vom 01.01.2020
bis zum 31.12.2020**

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Leserinnen und Leser,*

ein starker und zuverlässiger Partner ist das, was Kunden, Mieter, Mitarbeiter und Aktionäre in Zeiten der Unsicherheit am meisten schätzen, um ihnen zu helfen, durch unbekannte Gewässer zu navigieren. Die aktuelle globale Covid-19 Pandemie beweist mehr denn je, dass Stabilität und Zuverlässigkeit für alle unsere Stakeholder entscheidend sind.

Ein starker und zuverlässiger Partner

Das Jahr 2020 war voller Unsicherheiten und für uns alle in vielerlei Hinsicht ein außergewöhnliches Jahr. Unsere erste Reaktion auf diese Krise war es, Menschen und Investitionen zu schützen, die Interessen unserer Kunden und Mieter auszugleichen und vor allem diejenigen zu unterstützen, die in Not sind.

PATRIZIA hat als unabhängiger Investment Manager für Real Assets in den letzten vier Jahrzehnten mehrere Krisen erfolgreich gemeistert. Jedes Mal ist das Unternehmen gestärkt daraus hervorgegangen. In den vergangenen Jahren haben wir robuste Notfallpläne für jede unerwartete Situation aufgestellt.

Wir sind ein starker und zuverlässiger Partner mit 37 Jahren Erfahrung, grundsoliden Finanzen und langfristig orientierten Anlagestrategien in widerstandsfähigen Anlageklassen. Wir sind fachkundig positioniert, um unsere Kunden und ihre Investitionen zu schützen.

Wir sind in der Lage, unsere Plattform zum Vorteil unserer Kunden zu nutzen, dank über 800 Experten vor Ort an 24 Standorten weltweit. Wir sind stolz darauf, dass unsere Kunden uns vertrauen und wissen, dass wir sie mit aussagekräftigem Research unterstützen, um in diesen schwierigen Zeiten die richtigen Entscheidungen zu treffen. Mehr denn je waren im Jahr 2020 die Expertise und Erfahrung unserer Mitarbeiter in allen relevanten Immobilienmärkten vor Ort gefragt.

Das Jahr 2020 im Rückblick - Kundenaktivitäten und internationale Rankings

Trotz der Covid-19 Pandemie ist 2020 ein weiteres erfolgreiches Jahr für PATRIZIA. Das Unternehmen hat als Plattform für Real Asset Investitionen für nationale und internationale Kunden weiter an Attraktivität gewonnen.

Trotz des weltweit denkbar schlechtesten konjunkturellen Umfelds sammelte PATRIZIA Eigenkapital in Höhe von 1,9 Mrd. EUR ein, von denen mehr als die Hälfte von internationalen Kunden stammte. Wir konnten über 30 neue in- und ausländische institutionelle Kunden auf unserer Plattform begrüßen und damit unsere starke, diversifizierte Kundenbasis auf über 450 erhöhen. Gleichzeitig legten wir sieben neue institutionelle Fondsprodukte auf, um die wachsende Nachfrage nach Real Asset Anlagen zu bedienen.

PATRIZIA unterzeichnete im Jahr 2020 Transaktionen im Wert von 5,4 Mrd. EUR und schloss Transaktionen im Wert von 6,9 Mrd. EUR ab. Dies ist ein bemerkenswerter Erfolg, wenn man bedenkt, dass die europäischen Transaktionsmärkte aufgrund von Covid-19 bedingten Lockdowns im Jahr 2020 teilweise geschlossen oder negativ beeinflusst waren. Auch hier trug unser etabliertes Netzwerk lokaler Experten vor Ort in jedem relevanten Markt maßgeblich zu diesem Erfolg bei und sorgte für weiterhin attraktive Investitionsmöglichkeiten für unsere Kunden.

Zu unseren Kunden zählen globale institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen und Staatsfonds sowie Privatkunden aus Deutschland. Sie alle vertrauen auf unsere Erfahrung in der Immobilienbranche und auf die starke Plattform der PATRIZIA. Unsere Kunden investieren langfristig bei uns, um nachhaltige, stabile und wachsende Erträge aus Immobilien zu generieren, insbesondere zur Sicherung der Altersvorsorge. Darüber hinaus verfolgen 25% unserer Kunden Value Add Strategien, um höhere Renditen im aktuellen Niedrigzinsumfeld zu generieren. Die Mehrheit unserer Kunden vertrauen uns und investieren immer wieder bei PATRIZIA. Unser verwaltetes Vermögen wächst weiter. Das stärkt unser Unternehmen langfristig, erhöht unsere stabilen wiederkehrenden Erträge und kommt unseren Aktionären zugute.

Damit hat PATRIZIA ihre Position als führender Partner für weltweite Real Asset Investments im Jahr 2020 weiter ausgebaut. Wir rangieren nun unter den Top 3 der völlig unabhängigen Investment Manager für Immobilien in Europa. Auch auf 10-Jahres-Sicht rangiert PATRIZIA unter den Top 3 der europäischen Investment Manager in Bezug auf das von Kunden anvertraute Kapital für Immobilienfonds mit Fokus auf Europa.

Das Jahr 2020 im Rückblick - Finanzergebnisse

Die Widerstandsfähigkeit unserer Anlagestrategien und die erfolgreiche Ausweitung unseres Geschäfts spiegeln sich in unserem gestiegenen verwalteten Vermögen wider. Der Fokus auf Core/Core+ Anlagestrategien sowie widerstandsfähige Anlageklassen wie Wohnimmobilien und Logistik trugen dazu bei, dem Druck durch erhöhte Marktunsicherheiten standzuhalten. Darüber hinaus führte die anhaltende Investitionstätigkeit für unsere Kunden zu einem Anstieg des verwalteten Immobilienvermögens (Assets under Management) auf 47,0 Mrd. EUR, ein Plus von 5,7% im Jahresvergleich.

Wir konnten auch das Volumen unserer Verwaltungsgebühren steigern, die im Jahresvergleich um 1,3% auf 193,4 Mio. EUR zulegen. Trotz einer insgesamt geringeren Transaktionsaktivität auf den europäischen Immobilienmärkten aufgrund von Lockdowns, lagen die Transaktionsgebühren bei 48,1 Mio. EUR, somit 26,4% unter dem außerordentlich hohen Niveau des Vorjahres. Die leistungsabhängigen Gebühren lagen mit 86,1 Mio. EUR nur 6,3% unter dem Niveau des Vorjahres, was die anhaltend starke Realisierung der Investmentleistung für unsere Kunden bestätigt.

Die Gebühreneinnahmen insgesamt, die Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren beinhalten, betragen 327,6 Mio. EUR und lagen damit nur 5,9% unter dem Vorjahresniveau. Gleichzeitig führte die straffe Kostenkontrolle zu einem Rückgang der Nettoaufwandsposten um 3,3% auf 219,7 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr. So erzielten wir ein operatives Ergebnis von 116,5 Mio. EUR (-13,4%), das unsere Jahresendprognose voll erfüllt. Dies ist ein Beleg für unser starkes und zuverlässiges Geschäftsmodell auch in einem widrigen Wirtschafts- und Marktumfeld.

Wir verfügen weiterhin über eine sehr solide Bilanz und eine hohe finanzielle Flexibilität, die der PATRIZIA in Zukunft mehr Stabilität und weitere Wachstumschancen bieten wird.

Wir möchten unsere Aktionäre am Erfolg der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2020 teilhaben lassen. In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft werden wir der Hauptversammlung 2021 eine Dividendenzahlung von 0,30 Euro je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer weiteren Erhöhung der Ausschüttung um 0,01 Euro je Aktie oder 3,4% und markiert die dritte Dividendenerhöhung in Folge.

Weitere wichtige Meilensteine 2020

Ein elementarer Teil unserer DNA ist es, soziale Aktivitäten wie die PATRIZIA Foundation zu unterstützen, die auf eine 21-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken kann. Im Jahr 2020 gründete die Stiftung den "Corona Fund Education Healthcare" als direkte Reaktion auf die Covid-19 Pandemie. Wir sind sehr glücklich und stolz, dass die Stiftung mehr als 220.000 bedürftigen Kindern weltweit Zugang zu Bildung, Unterkunft und medizinischer Versorgung verschafft hat und ihnen damit die Chance auf ein besseres Leben geben kann.

Mit Wirkung zum 1. Mai 2020 hat der Aufsichtsrat Thomas Wels, ehemaliger Head of Global Real Estate der UBS Asset Management, zum neuen Co-CEO der PATRIZIA AG bestellt. Zu seinen Aufgaben gehören die Weiterentwicklung des wachsenden und diversifizierten Plattformgeschäfts von PATRIZIA sowie Strategien zur Beschleunigung der Branchenkonsolidierung, einschließlich unseres Einstiegs in neue Real Asset Bereiche und Geschäftsfelder.

Wir haben unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt, um ESG in alle unsere Investmentprozesse zu integrieren, und haben strategische Mitarbeiterverstärkung in diesem Bereich vorgenommen, um unsere Plattform, Produkte und das verwaltete Immobilienvermögen zukunftssicher zu machen. Ende des Jahres wurde der PATRIZIA Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, der die Fortschritte im Sinne unseres Unternehmenszwecks "Building Communities & Sustainable Futures" aufzeigt.

Im Rahmen unserer strategischen Technologie- und Innovationsaktivitäten setzten wir das globale und branchenübergreifende Trendscouting, die Identifizierung und Implementierung innovativer Technologien sowie strategische Investitionen in ausgewählte Unternehmen oder Partnerschaften fort. Zu den Investitionen im Jahr 2020 gehörte BrickVest, eine globale und offene digitale Investmentplattform für Immobilieninvestitionen. Darüber hinaus ging PATRIZIA Partnerschaften mit drei Venture-Capital-Firmen in Europa (PiLabs), den USA (CamberCreek) und Asien (Taronga Ventures) ein, um PATRIZIAS Zugang zu innovativen PropTech-Start-ups im Frühstadium zu erweitern. Dies stärkt die führende Position des Unternehmens, um die technologische Transformation der Immobilienbranche anzuführen und ermöglicht den Zugang zu Innovationen in allen Schlüsselmärkten weltweit. Dies ist ein weiteres Beispiel für unsere vorausschauende Strategie, PATRIZIA zum Nutzen ihrer Stakeholder zukunftssicher zu machen.

Wir glauben, dass das Denken über den Tellerrand und die Vorbereitung auf die Zukunft wichtige Zutaten für einen erfolgreichen Investment Manager sind: "Ein zukunftsorientierter Partner, der verantwortungsvoll investiert, um einen echten Mehrwert zu liefern" ist übersetzt daher das Motto des diesjährigen Geschäftsberichts.

Ausblick 2021

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir ein operatives Ergebnis in einer Bandbreite von 100,0 bis 145,0 Mio. EUR. Diese Bandbreite basiert auf der Annahme, dass die Assets under Management und die Verwaltungsgebühren im Vergleich zu 2020 weiterwachsen und sich das operative Ergebnis insgesamt auf einem hohen Niveau stabilisiert. Dies steht im Einklang mit unserer Strategie, die Qualität des operativen Ergebnisses zugunsten von wiederkehrenden Gebühreneinnahmen zu verbessern.

Ausblick - Mittelfristige Strategie

Nachhaltigkeit, Technologie und Innovation, Digitalisierung, demografischer Wandel, Regulierung, das Niedrigzinsumfeld und die Branchenkonsolidierung werden unsere Branche auch in den kommenden Jahren beeinflussen und grundlegend verändern. Als vorausschauender Partner haben wir diese Trends bereits 2019 in unsere mittelfristige Strategie ("Strategie 2023") aufgenommen, an der wir weiterarbeiten werden. Wesentliche Bestandteile dieser Strategie sind:

- **Scope:** Erweiterung unserer Produktpalette und Kundenreichweite durch attraktive Investitionsmöglichkeiten
- **Simplification:** Steigerung der Effizienz zum Nutzen unserer Kunden und Aktionäre
- **Services:** Werte schaffen mit erstklassigen Dienstleistungen für unsere Kunden und Mitarbeiter
- **Stability:** Erhöhung des Niveaus der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen

Mit unserer mittelfristigen Strategie werden wir das strukturelle Marktwachstum der Investitionen in Immobilien und Infrastruktur nutzen. Dieses wird getrieben durch das aufgrund des demografischen Wandels steigende Altersvorsorgevermögen sowie durch eine erhöhte Investitionsallokation in Immobilien und Infrastruktur, die aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus weiter steigt. Darüber hinaus erwarten wir, dass PATRIZIA vom zunehmenden Konsolidierungsdruck in der Branche profitieren wird, der Vorteile für starke und unabhängige Plattformen mit entsprechender Größe bietet. Wir sehen daher den anstehenden Wandel als Chance und sehen uns in einer hervorragenden Position, unser Unternehmen und Geschäft erfolgreich weiterzuentwickeln.

Wir gehen davon aus, dass PATRIZIA in den nächsten Jahren organisch um durchschnittlich 8% bis 10% pro Jahr wachsen wird. Akquisitionen könnten zu einer höheren durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate in der Größenordnung von 10% bis 15% führen.

Besonders ermutigt werden wir durch unsere hochmotivierten Mitarbeiter, die mit ihrer Leidenschaft die Interessen unserer Kunden und Aktionäre vertreten und jeden Tag einen Mehrwert für PATRIZIA und ihre Stakeholder generieren. Wir möchten uns daher an dieser Stelle bei unseren Mitarbeitern für ihr beeindruckendes Engagement, ihre großartige Arbeit und für ihren Beitrag zum weiteren Wachstum der PATRIZIA im Jahr 2020 bedanken. Das Erreichte ist besonders außergewöhnlich, wenn man bedenkt, dass unsere Mitarbeiter nicht nur zu einem großen Teil von zu Hause aus gearbeitet haben. Zusätzlich mussten sie auch die neue familiäre Situation unter einen Hut bringen, wobei die geänderte Kinderbetreuung und schulische Situation für viele eine zusätzliche Belastung darstellten. Für den vollen Einsatz, die Flexibilität und die tolle Zusammenarbeit in einem wahrlich nicht alltäglichen Jahr möchten wir uns an dieser Stelle besonders bedanken.

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

Augsburg, den 16. März 2021

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-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



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

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

im Geschäftsjahr 2020 hat die PATRIZIA AG erneut die Leistungsfähigkeit ihrer Investment Management-Plattform unter Beweis gestellt. Obwohl das Jahr 2020 weltweit von der Covid-19 Pandemie geprägt war, stand die Gesellschaft ihren Kunden und allen Stakeholdern als stabiler und verlässlicher Partner in einer herausfordernden Zeit zur Seite. So hat PATRIZIA trotz internationaler Marktverwerfungen attraktive Investmentchancen für ihre nationalen und internationalen Kunden realisiert und die Assets unter Management weiter auf 47,0 Mrd. EUR gesteigert. PATRIZIA hat damit die Stärke und Stabilität des Geschäftsmodells unter Beweis gestellt und ist bestens aufgestellt, die Branche für Real Asset Investments auch weiterhin aktiv mitzugestalten.

Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2020 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. Aufgrund der Covid-19 Pandemie fanden die Sitzungen größtenteils in virtueller Form statt. 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 dem Vorstand und Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden statt. Darüber hinaus gab es vor Veröffentlichung der Quartalszahlen der ersten drei Quartale jeweils eine Telefonkonferenz 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

In der außerordentlichen Sitzung vom 12. Februar 2020 stimmte der Aufsichtsrat dem Budget für das Geschäftsjahr 2020 zu. Darüber hinaus informierte der Vorstand über die anstehenden Investor Relations Meldungen zum Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019 sowie zur Prognose für das Geschäftsjahr 2020.

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 17. März 2020 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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 2019. Der Aufsichtsrat schloss sich der Empfehlung des Vorstands an, den Aktionären eine Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019 auszuzahlen. Zudem wurde das vom Vorstand vorgeschlagene Programm zum Rückkauf von Aktien der PATRIZIA AG beschlossen. Darüber hinaus informierte der Vorstand über die ergriffenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Geschäftskontinuität während der Covid-19 Pandemie.

In der ordentlichen Sitzung vom 24. März 2020 wurde über das Thema Compliance berichtet sowie weitere Details der finalen Struktur des neuen harmonisierten Vergütungssystems für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der PATRIZIA inklusive des Vorstands beschlossen, welches in Zusammenarbeit mit dem Vergütungsberater Willis Towers Watson erarbeitet worden war. Weiterhin wurde detailliert über den Geschäftsbereich und die Projekte des COOs sowie über die Digitalisierungsstrategie der PATRIZIA berichtet. Ebenso wurde über die aktuellen Themen aus dem operativen Geschäft sowie über den Umgang mit der Covid-19 Pandemie informiert.

Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung am 1. Juli 2020 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen. Hier wurde neben aktuellen Gegebenheiten aus den operativen Bereichen sowie zum Projekt zur Harmonisierung des Vergütungssystems auch über das Fundraising und das für Investitionen verfügbare Eigenkapital von Kunden im Geschäftsjahr 2019 berichtet. Zudem informierte der CTIO detailliert über seinen Geschäftsbereich und einzelne Projekte. Darüber hinaus fasste der neue Co-CEO Thomas Wels die Erkenntnisse aus den ersten zwei Monaten seiner Amtszeit zusammen. Der Aufsichtsrat beschloss einen neuen Geschäftsverteilungsplan des Vorstands.

Am 15. September 2020 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 CHROs informiert. Zudem erfolgte eine turnusgemäße Information zum Thema Compliance sowie eine Erläuterung zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie ARUG II und der Reform des Deutschen Corporate Governance Kodex. Außerdem legte der Aufsichtsrat Parameter zur Berechnung der Höhe der unternehmensweiten variablen Vergütung (Corporate Performance Target) fest.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Berichtsjahres am 16. Dezember 2020 befasste sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung und den Unternehmenszielen für das Geschäftsjahr 2021. Neben einem strategischen Update durch den Co-CEO berichtete der Vorstand über das operative Geschäft. Weiterhin wurden Beschlüsse zum Geschäftsverteilungsplan ab dem 1. Januar 2021 und zur Altersgrenze des Vorstands sowie zur Geschäftsordnung des Aufsichtsrats gefasst.

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Seitz, Herr Reuter und Herr Hoschek haben an allen sechs Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 teilgenommen. Bei vier der sechs Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand getagt.

Im Berichtsjahr sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte aufgetreten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich regelmäßig eigenständig fortgebildet. Die Gesellschaft hat die Aufsichtsratsmitglieder bei Aus- und Fortbildungsmaßnahmen unterstützt. Hierzu hat die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern laufend Informationen über neue, für den Aufsichtsrat und Vorstand relevante, regulatorische und kapitalmarktrelevante Anforderungen zur Verfügung gestellt. Insbesondere fand im Rahmen der Sitzung des Aufsichtsrats am 15. September 2020 ein Corporate Governance Briefing statt. Zudem erfolgten regelmäßige Capital Markets Updates für Vorstand und Aufsichtsrat.

Weitere Beschlüsse

Neben den Beschlüssen während der Aufsichtsratssitzungen wurden Umlaufbeschlüsse gefasst, insbesondere zur virtuellen Durchführung der Jahreshauptversammlung und zu deren Tagesordnung, zur Beendigung des Aktienrückkaufprogramms, zur Amtsniederlegung und Bestellung von Vorstandsmitgliedern, zu Nachträgen von Vorstandsstellungsverträgen, zur Neuordnung der Geschäftsbereiche innerhalb des Vorstands, zu Geschäftsführerwechseln in Tochtergesellschaften, zur Erstattung von Zinszahlungen, die im Interesse der PATRIZIA AG geleistet wurden, zur Verschmelzung von Gesellschaften sowie zu Regelungen zur Vermeidung von Interessenskonflikten.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28. Januar 2021 die Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter www.patrizia.de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/ veröffentlicht. Diese Erklärung enthält unter anderem Ausführungen zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, Diversitätskonzept, Altersgrenzen sowie die Ziele für den Frauenanteil in Aufsichtsrat, Vorstand und den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands. Zudem hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr eine Selbstbeurteilung dazu durchgeführt, wie wirksam der Aufsichtsrat seine Aufgaben erfüllt und die Ergebnisse der Selbstbeurteilung diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für sehr gut befunden.

Am 16. Dezember 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2017 und DCGK 2020) verabschiedet. Den Empfehlungen wurde bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2020

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 2020 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 16. März 2021 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 2020 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 2020 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 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 2020 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. Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne der §§ 107 und 111a bis 111c (AktG), die eine Zustimmung des Aufsichtsrats erfordert hätten, gab es im Geschäftsjahr 2020 nicht. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Vermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
- 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 ist ein stabiler und verlässlicher Partner und hat auch im schwierigsten Marktumfeld gute Ergebnisse erzielt. 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 16. März 2021

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG



Dr. Theodor Seitz
Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2020	2019	2018
Börsenkurse				
Höchst	EUR	26,65	20,48	21,10
Tiefst	EUR	16,60	15,90	14,85
Jahresschlusskurs	EUR	26,25	19,86	16,65
Kursentwicklung	%	32,18	19,30	-13,90
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mrd. EUR	2,4	1,8	1,5
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	EUR	1.785.860	1.407.100	2.012.200
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	Stück	83.192	76.778	111.500
Jährlicher Aktienumschlag ²		0,23	0,21	0,31
Ausgegebene Aktien zum Stichtag	Stück	92.351.476	92.351.476	92.351.476
Ausstehende Aktien zum Stichtag	Stück	89.682.931	91.059.631	91.059.631
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,42	0,58	0,57
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,42	0,58	0,57
Dividende je Aktie (IFRS)	EUR	0,30	0,29	0,27

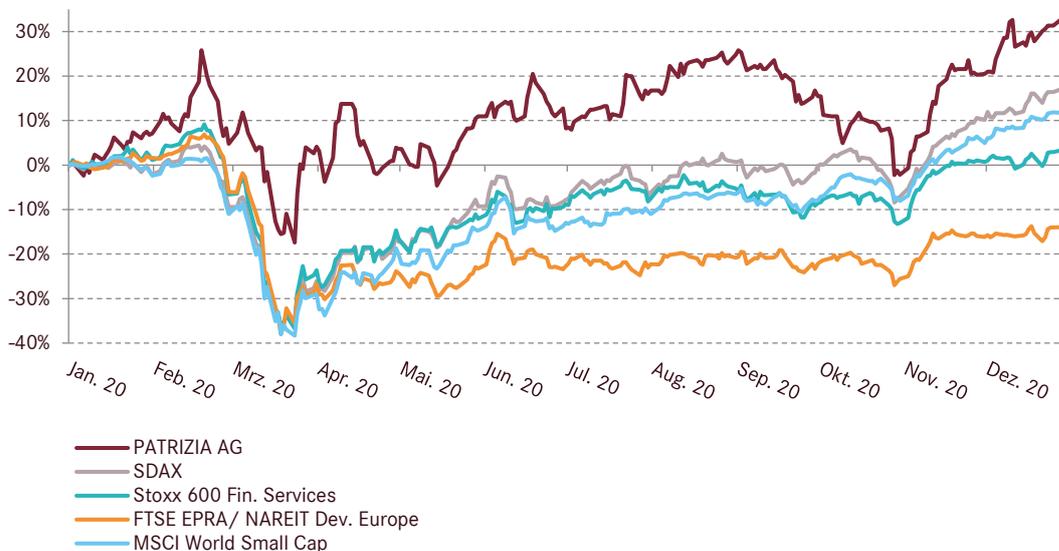
¹ Alle deutschen Börsenplätze

² Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien
(2019: 92.351.476 Stück, 2018: 92.351.476 Stück, 2017: 88.096.177 Stück)

Zu Beginn des Jahres 2020 setzten die Aktienmärkte ihre positive Entwicklung aus 2019 fort. Der DAX erreichte im ersten Quartal 2020 sein damaliges Rekordniveau von 13.795 Punkten, bevor das öffentliche Leben durch die Covid-19 Pandemie signifikant beeinflusst wurde. Die dadurch entstandene globale Wirtschaftskrise hatte einen drastischen Einbruch der größten Indizes zur Folge und lies den Leitindex DAX auf ein Tief von 8.256 Punkten abrutschen. Da Ökonomen für Deutschland jedoch eine schnelle Erholung der Wirtschaft prognostizierten, konnte sich der DAX im europäischen Vergleich relativ schnell erholen. Er schloss das Jahr 2020 somit trotz der hohen Volatilität bei 13.719 Punkten, was einem Jahreszuwachs von 3,6% entspricht. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den deutschen Nebenwerten. Der MDAX schloss mit 8,8% im Plus während der SDAX wegen seines hohen Anteils an Technologiewerten das Jahr 2020 sogar mit 18,0% Zuwachs beendete.

Getrieben durch das solide, im Februar 2020 veröffentlichte, vorläufige Finanzergebnis für das Geschäftsjahr 2019 startete die PATRIZIA Aktie stark in das neue Jahr. Die durch die Wirtschaftskrise schlechter werdende Stimmung am Aktienmarkt hatte anschließend nur einen kurzen, negativen Effekt auf die Aktie. Analysten und Investoren beschrieben das Geschäftsmodell der PATRIZIA AG als widerstandsfähig und krisensicher. Dies führte zu einer kontinuierlich besseren Performance gegenüber sämtlichen Vergleichsindizes über das Jahr 2020. Somit konnte die PATRIZIA Aktie das Jahr 2020 mit 32,2% im Plus und einem Kurs von 26,25 EUR beenden. Die Marktkapitalisierung lag zum Jahresende bei 2,4 Mrd. EUR.

Entwicklung der PATRIZIA Aktie im Vergleich zu verschiedenen Indizes



Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 83.192 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung des Volumens im Vergleich zum Vorjahr von 8,4% (2019: 76.778 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,23 (2019: 0,21).

Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 7,4% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 500,8 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2020 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 26,0 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2019 in Höhe von 52,9 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 50,7%. Die Dividende wurde am 6. Juli 2020 ausbezahlt.

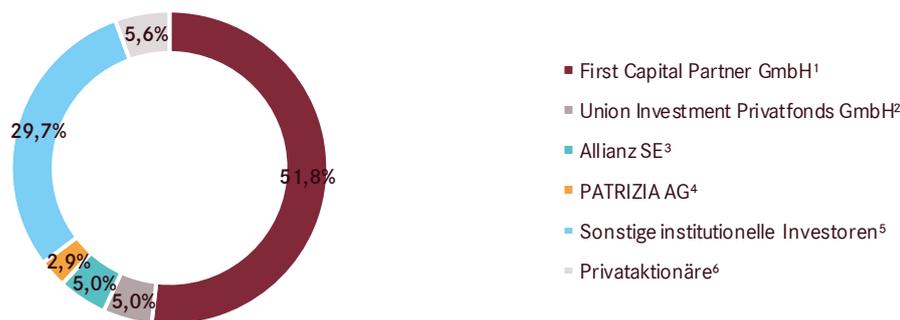
Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Aktieninvestoren sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft informiert. Trotz der Reisebeschränkungen während des Jahres 2020 präsentierten der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen, hauptsächlich per Videokonferenz, an 38 Roadshow-Tagen vor Investoren aus 42 Städten weltweit. Außerdem nahm das Team an einer Vielzahl internationaler Investorenkonferenzen teil und organisierte in Kooperation mit der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. einen Privatanleger-Livestream.

Die Aktie der PATRIZIA AG wird regelmäßig von neun Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2020 empfahlen acht Analysten bzw. 89% die PATRIZIA Aktie zum Kauf, während ein Analyst eine „Halten-Empfehlung“ aussprach. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2020 von 24,00 EUR bis 30,00 EUR pro Aktie und das durchschnittliche Kursziel lag bei 26,89 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite www.patrizia.ag/de/aktionaere/auf-einen-blick/ zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshows/Konferenzen 2021 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA AG zu finden.

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2020 | nach Aktionärsgruppen



¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

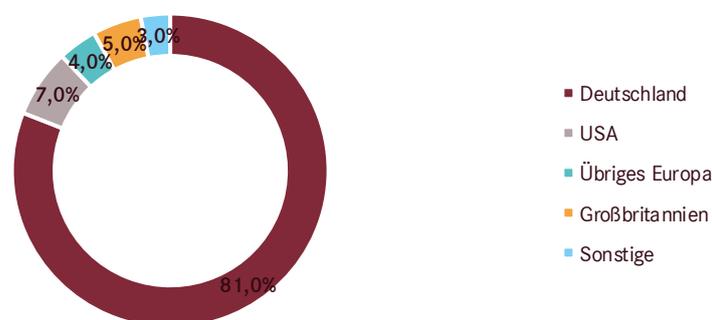
² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

⁴ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

⁵ Eigene Aktien (Treasury shares)

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2020 | nach Regionen



Aktionärsstruktur der Gesellschaft

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2020 einen Anteil von 51,81%. Der zweitgrößte Anteilseigner, die Union Investment Privatfonds GmbH, hat seinen Anteil im Jahr 2020 mit 5,02% beibehalten. Des Weiteren hat die Allianz SE gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020 ihren Anteil auf 4,99% angepasst. Zum 31. Dezember 2020 hält die PATRIZIA AG nach einem Aktienrückkaufprogramm einen eigenen Bestand von 2,89% der ausgegebenen Aktien. Die restlichen Aktien werden zu 29,72% von institutionellen Investoren und zu 5,57% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die gut 7.300 PATRIZIA Aktionäre auf insgesamt 45 Länder weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich jedoch in der Hand deutscher (81,00%), amerikanischer (7,00%) und britischer (5,00%) Aktionäre.

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 476,7 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 3,4% gegenüber dem Vorjahr. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2020 in Höhe von 37,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 73,5%. PATRIZIA hält an der bisherigen Dividendenpolitik fest. Dies bedeutet, dass die Wachstumsraten der Verwaltungsgebühren und der Assets under Management gegenüber dem Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden.

Lagebericht

Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Lagebericht 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. Sämtliche Verweise mit Seitenangaben beziehen sich auf Seiten in diesem Geschäftsbericht.

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell

Die PATRIZIA AG ist Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum 31.12.2020 sind 881 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, Zürich 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 Investment Management von Real Assets 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 2020 sind Assets under Management in Höhe von 6,1 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 in Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
Dawonia GmbH	Rund 28.000 Wohnimmobilien in Süddeutschland	4.928,1	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	Wohn-/Gewerbeobjekte sowie Projektentwicklungen in Europa	597,0	10,1%
TRIUVA/IVG Logistik	Portfolio aus 13 deutschen und 4 Logistikobjekten in Frankreich und den Niederlanden	169,1	2,1%
TRIUVA/IVG Gewerbe	Büroimmobilien in Deutschland		11,0%
Alliance	Deutsches Einzelhandelsportfolio bestehend aus ca. 60 Supermarkt-, Discounter- und Fachmarkt-Immobilien	231,8	5,1%
Seneca	Portfolio mit rund 80 Fach- und Supermärkten	159,1	5,1%
PATRoffice	Im Abverkauf befindliches Portfolio mit aktuell nur noch einem verbleibenden Büroobjekt		6,3%
Citruz Holding 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%

Weitere Details hierzu sind in der Kapitalallokation auf Seite 44 zu finden.

In Summe tragen die **Funds under Management** zum 31. Dezember 2020 45,9 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31. Dezember 2019: 43,2 Mrd. EUR).

Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Global Partners A/S 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 Global Partners A/S in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 31. Dezember 2020 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,1 Mrd. EUR (31. Dezember 2019: 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 2020 auf nur noch 15,9 Mio. EUR nach 23,5 Mio. EUR im Vorjahr und beinhalten Immobilien insbesondere in München und in London, Großbritannien, die mittelfristig veräußert werden sollen.

Unabhängig von den Principal Investments werden in vereinzelt 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 von ihr betreuten Assetklassen für ihre Investoren führend zu sein. Als unabhängiges Real Asset 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 und Infrastruktur: Von Wohnen über Büro, Einzelhandel und Logistikobjekten bis hin zu Hotels, Health Care und Kavernen. Die europaweite Plattform der PATRIZIA bietet für Investoren die 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 soll es gelingen, 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, der Schweiz 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 2020 konnten rund 56% des neu eingeworbenen 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 und Mitarbeitern 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 37 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 450 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Diese investieren regelmäßig und aufgrund der guten Performance der Fondsprodukte 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 1,9 Mrd. EUR neues Eigenkapital an. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen in Höhe von rund 3,3 Mrd. EUR die zum 31. Dezember 2020 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 „Rundumsorglos-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. Trotz des durch die Covid-19 Pandemie schwierigen Marktumfelds, wurden im vergangenen Jahr An- und Verkäufe im Volumen von 5,4 Mrd. EUR (-39,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) für ihre Kunden vereinbart („signed“) und 6,9 Mrd. EUR (-9,7%) wurden im Jahr 2020 umgesetzt („closed“). Die weiterhin hohen leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2020 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:

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, sowie nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9), sonstiges Finanzergebnis und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.
Cost Coverage Ratio (CCR)	Die CCR ist eine Profitabilitätskennzahl auf Basis von marktunabhängigen, wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen (Cost Coverage Income) berechnen sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten 5 Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR). Diese Gebühreneinnahmen werden in das Verhältnis zu den wiederkehrenden Kosten (Cost Coverage Expenses), der Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen z.B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft) gestellt.

Als Investitionen in die Zukunft werden projektbezogene (nicht aktivierungsfähige) Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Digitalisierung und dem Einsatz neuer Technologien bezeichnet, die die operative Effizienz weiter steigern und verbessern sollen. Hierzu zählen zum Beispiel die Automatisierung von Prozessen und die Implementierung von Softwarelösungen (als „Software as a Service“) zur Datenverarbeitung- und -bereitstellung.

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

Der Abschnitt 1.5 wird vom Abschlussprüfer in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

1.5.1 Nachhaltigkeitsstrategie

Immobilien spielen eine zentrale Rolle in der Gesellschaft. Wohn-, Gewerbe- und Logistikimmobilien dienen grundlegenden menschlichen Bedürfnissen wie z.B. Wohnen, Arbeit, Infrastruktur für das Gesundheitswesen und den Warentransport. Die Auswirkungen von Immobilien - sowohl auf die natürliche Umwelt als auch auf die Menschen, die darin leben - können nicht ignoriert werden. In dem Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie verpflichtet sich PATRIZIA zu dem Folgenden:

- Umsichtige und verantwortungsvolle Verwaltung des Immobilienportfolios mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit der verwalteten Vermögenswerte zu verbessern
- Beitrag zu einem tragfähigen und widerstandsfähigen Ökosystem, fokussiert auf die Erhaltung der natürlichen Umwelt
- Beitrag zu einer Gesellschaft, in der die wirtschaftliche Entwicklung nicht auf Kosten Schutzbedürftiger oder künftiger Generationen betrieben wird
- Aufrechterhaltung guter Corporate Governance und transparenten sowie effizienten Immobilienmärkten

Immobilien tragen ebenso zum Wohl der Gesellschaft bei, wie zum globalen Energieverbrauch. Laut der UNEP-Finanzinitiative (Umweltprogramm der Vereinten Nationen) ist der Immobiliensektor global für etwa 40% des Energieverbrauchs und etwa 30% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Infolgedessen können energieeffiziente Immobilien einen erheblichen, positiven Beitrag zur Eindämmung der globalen Erwärmung und des Klimawandels leisten. Die Verantwortung liegt bei jedem Einzelnen, aber insbesondere bei Immobilien Investment Managern. PATRIZIA möchte Teil dieser positiven Bewegung, hin zu einer nachhaltigeren Welt, sein.

Quelle: www.unenvironment.org/explore-topics/resource-efficiency/what-we-do/cities/sustainable-buildings

Was Nachhaltigkeit für PATRIZIA bedeutet, zeigen die folgenden fünf Zielbereiche der Nachhaltigkeitsstrategie:

- **Energieeffizienz:** Zukunftsgerichtete Verwaltung des Portfolios unter Berücksichtigung der Energieausweise (Energy Performance Certificates, EPCs) und weiterer Gebäudezertifizierungen. PATRIZIA versteht seine Verantwortung als Immobilieninvestmentmanager und überwacht die Effizienz des verwalteten Vermögens genau und erarbeitet Einsparpotentiale zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs der Immobilien. Der sinkende Energieverbrauch spart nicht nur wertvolle Ressourcen, sondern trägt auch zur Werterhaltung des Portfolios bei und sichert den institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren nachhaltige Performance-Renditen.
- **Grüne Energie:** Versorgung des gesamten Portfolios mit erneuerbaren Energien. Das anhaltende Engagement von PATRIZIA, große Teile des Portfolios auf grüne Energie umzustellen, zeigt bereits positive Ergebnisse. Wo immer möglich, zielt PATRIZIA auch darauf ab, erneuerbare Energie vor Ort zu erzeugen, indem Solaranlagen an und auf den Immobilien installiert werden.
- **Kohlenstoffmanagement:** Entwicklung einer Strategie zur Reduzierung und Kompensation von PATRIZIAS operativen CO₂-Fußabdrucks. Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Wirtschaft im Jahr 2050 hat PATRIZIA gemäß dem Pariser Abkommen begonnen, den CO₂-Fußabdruck der Unternehmensgruppe zu messen und eine Strategie zu entwickeln, um die Umweltauswirkungen langfristig zu verringern und sich auf den Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vorzubereiten.
- **ESG-KPIs:** Ausrichtung der Unternehmensberichterstattung an internationalen Standards und Verbesserung der Umweltbilanz. PATRIZIA überprüft und aktualisiert regelmäßig die internen Governance-Richtlinien, um sicherzustellen, dass sie aktuelle ESG-Themen widerspiegeln, die sich auf die Unternehmensaufsicht über das Geschäft und die Fonds der Gruppe auswirken. Im Rahmen dieses Engagements entwickelt PATRIZIA ESG-KPIs, um die Nachhaltigkeitsleistung zu quantifizieren und sich an die Berichterstattung der international etablierten Industriestandards, namentlich UN PRI (United Nations Principles of Responsible Investment), GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) und INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate) anzugleichen. In Anlehnung an die Empfehlungen von TCFD (Taskforce for Climate related Financial Disclosures) berücksichtigt PATRIZIA auch Klima- und klimawandelbedingte Risiken bei Investitionsentscheidungen.
- **Soziale Verantwortung des Unternehmens:** Einhaltung höchster Standards zur beruflichen und persönlichen Weiterentwicklung der Mitarbeiter. PATRIZIA verpflichtet sich zu fairen Personalrichtlinien und -verfahren sowie zu führenden Arbeitsnormen in Bezug auf Gesundheits-, Wohlfühl- und Sicherheitspolitik. Das Ziel der Gruppe ist eine vielfältige Belegschaft, eine faire Vergütung sowie die Einstellung und Förderung ohne jegliche Art von Diskriminierung.

Die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie deckt alle Themen und Prozesse ab, die Umwelt, Sozialem und Governance (ESG) zugeordnet sind. Nachhaltigkeit ist der vom Unternehmen gewählte Name für die Strategie, während ESG verwendet wird, um sicherzustellen, dass die gesamte Bandbreite verwandter Themen (Umwelt, Soziales und Governance) behandelt wird.

UN Principles of Responsible Investment (UN PRI)

Der Corporate Governance Rahmen des Konzerns bildet die Grundlage für die Nachhaltigkeitsanstrengungen von PATRIZIA. PATRIZIA verpflichtet sich, Geschäfte gesetzeskonform zu führen, hohen ethischen Standards zu entsprechen und einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft zu leisten. PATRIZIA nimmt ihre soziale Verantwortung sehr ernst. Transparente Handlungen, vor allem aber moralische Handlungen entlang allgemein menschlicher Parameter wie Integrität, Anstand, Würde und Respekt bilden die Grundlage für die Aktivitäten von PATRIZIA.

PATRIZIAs Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf den Prinzipien der UN PRI und steht im Einklang mit den Global Compact Principles der Vereinten Nationen. Als Unterzeichner der UN PRI verpflichtet sich PATRIZIA, sich freiwillig an die Grundsätze verantwortungsbewusster Investitionen zu halten, und erkennt an, dass die Anwendung dieser Grundsätze die Investitionsziele der Kunden an allgemeineren Zielen der Gesellschaft ausrichtet. Daher verpflichtet sich PATRIZIA im Einklang mit seiner treuhänderischen Verantwortung zu Folgendem:

- Integration von ESG-Themen in Investitionsanalyse- und Entscheidungsprozesse;
- Ein aktiver Eigentümer zu sein und ESG-Themen in Managementrichtlinien und -praktiken einzubeziehen;
- Die Unternehmen, in die PATRIZIA investiert, um eine angemessene Offenlegung zu ESG-Themen zu ersuchen;
- Förderung der Akzeptanz und Umsetzung dieser Grundsätze in der Investmentbranche;
- Mit dem PRI-Sekretariat und anderen Unterzeichnern zusammenzuarbeiten, um deren Wirksamkeit bei der Umsetzung der Grundsätze zu verbessern;
- Berichterstattung über Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze.

Der jährliche UN PRI Bericht unterstützt PATRIZIA bei der Bewertung der strategischen und operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Im Jahr 2020 erreichte PATRIZIA eine A-Bewertung für die Module Strategie und Governance und Indirekte Investitionen - Immobilien und ein B für Direktinvestitionen - Immobilien. Diese Ergebnisse stimmen mit dem Medianwert aller UN PRI Teilnehmer überein.

UN Sustainability Development Goals (SDGs)

Die Nachhaltigkeitsstrategie und die Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA sind nach dem übergeordneten Ziel der UN SDGs (die Ziele für Nachhaltigkeitsentwicklung der Vereinten Nationen) ausgerichtet, eine bessere Zukunft für alle zu schaffen. Die SDGs sind eine universelle Reihe von Zielen und Indikatoren für die globale Entwicklung, und damit eine sehr wichtige Richtlinie für die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie und das Verständnis des Unternehmens was verantwortungsvolle Praktiken sind. Die SDGs dienen als Vorlage für eine positive Veränderung der heutigen Welt, indem sie die Armut beenden, den Planeten schützen und bis 2030 Wohlstand für alle sicherstellen wollen.

Quelle: UN Sustainable Development Goals, Knowledge Platform: www.sustainabledevelopment.un.org/rio20

Die Erstellung von Investitionspraktiken und Geschäftsplänen ausgerichtet an den Zielen der SDGs, die in insgesamt 169 Unterziele aufgegliedert sind, ergibt eine reiche Bandbreite von wirkungsorientierten Investitionen (Impact Investing). Um die in den SDGs festgelegten Ziele zu unterstützen, verpflichtet sich PATRIZIA, nachhaltigere Geschäftspraktiken einzuführen, und strebt nach Innovationen, um nachhaltige Produkte und Dienstleistungen bereitzustellen. PATRIZIA unterstützt die SDGs in ihrer Gesamtheit, hat jedoch die folgenden SDGs als primär relevant und den Werten des Konzerns am nächsten stehend identifiziert und wird diese weiterhin in unternehmens- und fondspezifische Nachhaltigkeitsstrategien einbeziehen:

- **SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden** spiegelt den Kern des Immobilieninvestmentmanagements wider. PATRIZIA verpflichtet sich, mit seinen Investitionen zu einem integrativen und gesunden Umfeld beizutragen.
- **SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie** und **SDG 13 Klimaschutz und Anpassung** sind von grundlegender Bedeutung für die Schaffung nachhaltiger Städte und Gemeinden. PATRIZIA versorgt den größten Anteil des verwalteten Portfolios¹ mit erneuerbaren Energien, um zur Eindämmung des Klimawandels beizutragen und den CO₂-Fußabdruck des Unternehmens im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens zu verringern.
- **SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen** und **SDG 4 Chancengerechte und hochwertige Bildung** sind Grundsteine der sozialen Verantwortung von Unternehmen. PATRIZIA und insbesondere die PATRIZIA Foundation verpflichten sich, ihren Mitarbeitern, der gesamten Immobilienbranche und bedürftigen Kindern Bildung und ein gesundes Umfeld zu ermöglichen.

¹ Das verwaltete Portfolio schließt Mieterbereiche aus, in denen PATRIZIA nur begrenzte oder keine operative Kontrolle hat

Regulatorische Entwicklung

PATRIZIA bereitet sich auf die Entwicklung neuer Regularien und die Marktentwicklung im Einklang mit den globalen Klimazielen vor, um zur Eindämmung des Klimawandels beizutragen, das Portfolio zukunftssicher zu machen und Gesetzeskonformität sicherzustellen. Der Konzern bereitet sich aktiv auf die Offenlegungspflichten und Informationsbereitstellung im Einklang mit der Offenlegungsverordnung (Sustainable Financial Disclosure Regulation, SFDR) und der EU-Taxonomie vor.

1.5.2 Systematische Integration von Nachhaltigkeit

Stabile, marktführende und leistungsorientierte Investmentangebote erfordern, dass Nachhaltigkeit von Anfang an in die Unternehmensphilosophie und den Geschäftsprozess eingebettet wird. Nachhaltige Investitionen sind solche, die die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Interessengruppen – Investoren, Mieter, Mitarbeiter und der Gemeinden, in denen PATRIZIA tätig ist – bewahren und fördern.

Aus diesem Grund hat das PATRIZIA ESG-Komitee einen systematischen Ansatz eingeführt, um genau dies sicherzustellen. Es wurden Richtlinien für verantwortungsbewusste Anlagen formuliert, die entlang des gesamten Anlageprozesses, von der Akquisition bis zur Veräußerung, zu berücksichtigen sind.

Richtlinien für verantwortungsbewusste Anlagen

Die PATRIZIA Responsible Investment Guidelines bilden die Grundlage für die Integration von ESG-Faktoren in Investitionsentscheidungen und das Management. Sie beschreiben die Grundsätze und Mindeststandards für alle Mitarbeiter in Bezug auf ökologisches und soziales Engagement in jeder Phase des Lebenszyklus der Immobilieninvestitionen. Der Zweck dieser Richtlinien ist die Schaffung und der Schutz langfristiger Stakeholder- und Vermögenswerte. Für jedes Anlageinstrument werden im Einklang mit den Kundeninteressen spezielle Nachhaltigkeitsstrategien definiert und relevante Ziele festgelegt. Die Fortschritte werden in regelmäßigen Investorenreportings dargelegt. Auf Wunsch der Investoren, wird die Nachhaltigkeit der Investmentfonds mit Hilfe von GRESB bewertet.

Umweltmanagementsystem (Environmental Management System, EMS)

PATRIZIA hat ein EMS in Anlehnung an die internationale DIN ISO 14000 eingeführt, um die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen. Das EMS umfasst die Planung von Aktivitäten, Überlegungen zu ESG und klimabezogenen Risiken und Chancen, die Zuweisung von Verantwortlichkeiten und Ressourcen sowie die Entwicklung von Praktiken und Prozessen auf Unternehmens- und Fondsebene. Das EMS organisiert den Genehmigungsprozess zwischen dem ESG-Komitee und den internen Fondsreviews.

ESG Screening und Ausschluss

Die PATRIZIA ESG-Richtlinie zum Screening und Ausschluss stellt sicher, dass die Investitionen von Kunden und Aktionären mit den allgemeinen Überzeugungen des PATRIZIA Konzerns in Einklang stehen. Als Unterzeichner der UN PRI respektiert PATRIZIA die UN Global Compact-Grundsätze zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Infolgedessen geht der Konzern keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die klare, direkte Verbindungen zu umstrittenen Waffen haben, und auch nicht mit Ländern, von denen vermutet wird, dass sie ernsthaft gegen die Grundwerte politischer Stabilität, Frieden, Menschenrechte und Religionsfreiheit verstoßen.

Nachhaltigkeitsbetrachtung bei der Akquise und bei Transaktionen

PATRIZIAs Ziel ist es, die wirtschaftlichen Interessen der Investoren mit ökologischem und sozialem Wohlstand zusammenzubringen. Der Konzern analysiert daher, wie Investitionen zur Schaffung einer nachhaltigen Zukunft und starker Gemeinschaften beitragen können und wie sich zukünftige Trends auf den Immobiliensektor auswirken werden. Alle potenziellen Akquisitionen werden einer ESG-Due Diligence unterzogen, um Risiken und Chancen zu bewerten, den Kunden den besten Service und den Mietern moderne und gesunde Räume zu bieten. Bei der Prüfung der Nachhaltigkeit von Investitionen bewertet PATRIZIA Faktoren wie:

Umwelt	Soziales	Unternehmensführung
Biodiversität und natürlicher Lebensraum	Gemeinschaftsstrukturen und soziales Engagement	Bekämpfung von Bestechung und Geldwäsche
Klimawandel	Gesundheit und Sicherheit	Onlinesicherheit
Bodenkontamination	Menschenrechte	Datenschutz und Privatsphäre
Energieverbrauch	Inklusion und Diversität	Rechtliche und behördliche Bußgelder
Treibhausgasemissionen	Arbeitsnormen und Arbeitsbedingungen	ESG-Klauseln in bestehenden Mietverträgen
Raumklima	Soziale Unternehmerschaft	
Standort und Konnektivität	Stakeholder-Beziehungen	
Materialien	Nutzer Ausstattung - Duschen, Umkleidekabinen	
Umweltverschmutzung	Umkleidekabinen	
Resilienz	Umstrittene Mieter	
Erneuerbare Energie		
Nachhaltige Beschaffungsprozesse		
Abfallwirtschaft		
Wasserverbrauch		

Aktives Asset Management

Die Fonds- und Vermögensverwaltungsteams des Konzerns arbeiten eng zusammen, um die Immobilien nachhaltig zu verwalten. Die von PATRIZIA beauftragten Property Manager, die für die Verwaltung der Immobilien verantwortlich sind, treffen sich regelmäßig mit den hauseigenen Managementteams, um die relevanten Nachhaltigkeitsstrategien sowie die Prozess- und Compliance-Anforderungen zu besprechen und sicherzustellen.

Die Nachhaltigkeitsstrategien und Ziele für ihre Umsetzung werden gemäß den Investorenanforderungen definiert. Richtlinien beschreiben die Implementierung von ESG-Elementen während des Lebenszyklus, und spezifische Strategien beschreiben Investitionsmaßnahmen, Sanierungs- und Entwicklungsprojekte zur Verbesserung der Umweltfreundlichkeit der Immobilien. PATRIZIA misst dem Stakeholder Engagement große Bedeutung zu und probiert in Zusammenarbeit mit Mietern umweltverträgliche Praktiken zu fördern und einen positiven Beitrag zu den lokalen sozialen Gefügen zu leisten.

Der 4-Stufen-Ansatz von PATRIZIA für aktives Eigentum wird nachfolgend beschrieben:

- **Aktives Management**
PATRIZIA berücksichtigt Umweltleistungsindikatoren wie Energie-, Wasser-, Abfall- und Treibhausgasemissionen, um die Nachhaltigkeit der Vermögenswerte zu verbessern.
- **Aktive Bewertung**
PATRIZIA bewertet das Portfolio und potenzielle Nachhaltigkeitsmaßnahmen regelmäßig, um die Betriebskosten zu senken und die Effizienz und den langfristigen Wert des Vermögens zu steigern.
- **Aktive Sorgfalt**
PATRIZIA integriert Umwelt- und soziale Indikatoren in Fondsstrategien, um die Position von Vermögenswerten in ihren Märkten zu verbessern, und Resilienz zu fördern.
- **Aktive Zusammenarbeit**
PATRIZIA zieht Gebäudezertifizierungen für umweltfreundliche Immobilien und weitere Auszeichnungen für Gesundheit und Wohlbefinden von Drittanbietern wie LEED, BREEAM, HQE, WELL und Fitwel in Erwägung.

Immobilienprojektentwicklung

Am meisten Einfluss auf die Gebäudegestaltung hat PATRIZIA bei Neubauprojekten, da Nachhaltigkeit von Beginn an im Gebäudedesign berücksichtigt werden kann. Aus diesem Grund stehen nachhaltige und innovative Baupraktiken im Fokus der Projektentwicklungen, gesetzliche Anforderungen werden übererfüllt und die Planung berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus der Immobilien über den firmeneigenen Investitionszeitraum hinaus. Immobilien verweilen oft Hunderte von Jahren auf dieser Erde, daher ist die Nachhaltigkeitsbetrachtung zu Beginn einer Projektentwicklung von primärer Bedeutung, für das Design, den Bau, den Gebäudebetrieb und das Ende des Lebenszyklus. PATRIZIA beschäftigt Architekten und Ingenieurbüros mit nachgewiesenen Referenzen in Bereich des nachhaltigen Bauens und integriert ESG-Anforderungen in die Ernennung von Generalunternehmern. Der PATRIZIA Supplier Code of Conduct beschreibt in diesem Zusammenhang die Anforderungen des Unternehmens an Umweltschutz, den Schutz von Mitarbeitern und Arbeitnehmern, Anforderungen an Beteiligung der Gemeinschaft sowie Compliance- und Ethikgrundsätze.

1.5.3 Mitarbeiter

Die Kunden von PATRIZIA profitieren von der Vielfalt der Fähigkeiten, Erfahrungen und Talente der Mitarbeiter von PATRIZIA. Ihre Qualifikationen, Erfahrungen und Fachkenntnisse bilden die Grundlage für den Geschäftserfolg. Investitionen in die Mitarbeiter und das Bestreben, eine einzigartige und fähige Belegschaft anzuziehen, zu halten und zu fördern, stehen daher im Vordergrund der Personalstrategie der Gruppe.

Das Ziel des PATRIZIA People Deals ist, ein Umfeld zu schaffen, in dem Mitarbeiter ihr gesamtes Potenzial entfalten können und in dem Diversität respektiert und anerkannt wird. PATRIZIA hilft seinen Mitarbeitern, ihre Aufgaben so gut wie möglich zu erfüllen, und ist stolz auf seine integrative und kollaborative Unternehmenskultur. Als Arbeitgeber delegiert PATRIZIA ein hohes Maß an Entscheidungskompetenz und Verantwortung an seine Mitarbeiter. Dies gibt ihnen die Möglichkeit, ihr Wissen, ihre Erfahrung und ihre Karriere weiterzuentwickeln und zu verbessern. Dies fördert außerdem die Identifikation mit den Unternehmenszielen und das Engagement für die Kunden. Das ist es, was mit dem „PATRIZIA-Geist“ gemeint ist. PATRIZIA hilft seinen Mitarbeitern, die richtige Position in einem der Geschäftsbereiche und den globalen Standorten zu finden. Interessante Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter bilden ein Team, das PATRIZIA zu dem macht, was es ist – einem führenden Partner für weltweite Real Assets.

Mitarbeitergewinnung

Um die Marketingposition von PATRIZIA zu stärken und sicherzustellen, dass das Unternehmen für die Zukunft optimal positioniert ist, ist es wichtig, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, der sowohl jungen Talenten als auch erfahrenen Spezialisten und Führungskräften interessante und vielfältige Herausforderungen bietet.

Um diese Zielgruppen zu erreichen, bewirbt PATRIZIA Stellen auf verschiedenen Kanälen - auf seiner eigenen Website, gezielt auf verschiedenen Stellenportalen und manchmal über Fachagenturen. Präsenz auf Messen (z. B. EXPO REAL und dem IZ Careers Forum), Universitäten (z. B. IREBS) und Schulen in Augsburg und Umgebung sowie die Bereitstellung zahlreicher Praktika und studentischer Mitarbeiterstellen sind weitere Schlüsselemente des Arbeitgeber-Brandings.

Ein Management Trainee Programm bietet Studienabsolventen die ideale Vorbereitung auf ihre zukünftigen Aufgaben in Form eines detaillierten, umfassenden Einblicks in den Konzern. Während des 18-monatigen Programms durchlaufen die Management-Auszubildenden drei Immobilienabteilungen und eine Nicht-Immobilienabteilung, wobei sie stets an internationaler Erfahrung an einem der europäischen Standorte von PATRIZIA gewinnen können. Inhaltlich können die Auszubildenden sowohl strategische als auch operative Aufgaben erwarten, bei denen sie bereits die Verantwortung für ganze Projekte übernehmen. PATRIZIA beabsichtigt, diese breite Erfahrung und das Engagement für Absolventen in ihrem bevorstehenden Analysten-Talentprogramm widerzuspiegeln. Bisher wurden alle Auszubildenden und Studenten nach dem Ende ihrer Ausbildung angestellt, wo dies von beiden Seiten gewünscht wurde. Dies ist in vielen anderen Branchen und Unternehmen nicht mehr selbstverständlich und spiegelt die Ernsthaftigkeit wider, mit der PATRIZIA eine nachhaltige Mitarbeiterbindung sicherstellen will.

Personalentwicklung

Neben der Schulung wird die gezielte Entwicklung der Mitarbeiter gefördert durch:

- Regelmäßige Feedback- und Mitarbeiterentwicklungsgespräche
- Zielsetzung und vierteljährliche Check-in-Gespräche
- Abteilungsübergreifende interdisziplinäre Projektarbeit
- Ein attraktiver interner Arbeitsmarkt und Transfermöglichkeiten
- Gezielte Nachfolgeplanung
- Führungs- und Managementprogramm
- Gezielte individuelle Karriereplanung mit entsprechenden Ausbildungsmöglichkeiten
- Eine breite Palette von internen Schulungsmöglichkeiten in der PATRIZIA Academy

Das Angebot der PATRIZIA Academy wurde im Jahr 2020 erneut erweitert, um sowohl die Breite der Lernmöglichkeiten zu erhöhen als auch um die Mitarbeiter während der Pandemie durch einen beschleunigten Übergang zu mobilerem Arbeiten zu unterstützen. Im Jahr 2020 wurden viele der umfangreichen Schulungsoptionen aus dem Klassenzimmer verschoben und virtuelles Lernen und LinkedIn Learning wurde eingeführt, um PATRIZIANer eine flexible On-Demand-Lernlösung zu bieten, die ihren maßgeschneiderten Anforderungen entspricht. Grundsätzlich stehen den Mitarbeitern verschiedene fachspezifische, methodische und Soft-Skills-Schulungsprogramme zur Verfügung. Mitarbeiter können außerdem auch externe Fort- und Weiterbildungsprogramme in Form von Seminaren und Teilzeitstudium genießen.

Da 2020 aufgrund der Pandemie ein beispielloses Jahr war, wurden weitere neue Lernangebote eingeführt, um das Wohlbefinden von Mitarbeitern und Führungskräften zu unterstützen und ihnen zu helfen, produktiv, motiviert und belastbar zu bleiben. Dies wurde begleitet von verschiedenen Maßnahmen wie intakten Team-Workshops, persönlichem Coaching und Entwicklung zu Themen wie mitfühlendem und integrativem Management und professionellem Umgang mit Führungsherausforderungen.

Gesundheit und Wohlbefinden

PATRIZIA legt großen Wert auf die geistige, körperliche und soziale Gesundheit ihrer Mitarbeiter in einer sich schnell verändernden Arbeitswelt. Den Mitarbeitern werden regelmäßig Burnout-Präventions- und Achtsamkeitstrainings, „aktive Pausen“, Yoga und mobile Massagen angeboten. Im Jahr 2020 standen nach einer Umfrage zum Wohlbefinden allen Mitarbeitern weitere spezifische Anleitungen und Schulungen zum Stressmanagement zur Verfügung.

Um die Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu verbessern, stehen an allen Standorten verschiedene Formen der Teilzeitarbeit zur Verfügung. Die Gesamtzahl der Teilzeitbeschäftigten beträgt 13,3%. Zwei der fünf Top-PATRIZIA-Länder mit den meisten Beschäftigten haben einen überdurchschnittlichen Anteil an Teilzeitbeschäftigten: Deutschland mit 15,8% und die Niederlande mit 17,9%.

PATRIZIA Kultur

Eine offene, befähigende und integrative Kultur hat für PATRIZIA Priorität, ebenso wie regelmäßige Überprüfungen und Investitionen, die die Mitarbeitererfahrung verbessern. Im Jahr 2020 nutzte PATRIZIA die zunehmende Verbreitung von Hybridarbeit, um den Übergang zu neuen Arbeitsmethoden zu beschleunigen. Dazu wurden effizientere digitale Systeme und Lösungen für Mitarbeiter, Upgrades für bestimmte Büros sowie ein Toolkit und Richtlinien zur Unterstützung mobiler Arbeitspraktiken eingeführt.

Weitere Mitarbeiternetzwerkgruppen wurden eingerichtet, um eine Reihe von kulturellen und arbeitsbezogenen Initiativen voranzutreiben, damit die Mitarbeiter sich wohl fühlen können:

- Förderung einer Kultur der Inklusion und Vielfalt
- Unterstützung von Eltern und Betreuern am Arbeitsplatz
- Maßnahmen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden
- Bereitstellung von Möglichkeiten für Networking, Bildung und Entwicklung

Die Mitarbeiterkultur wird auch in sehr gezielter Weise durch verschiedene Ereignisse gefördert, z.B.:

- Mitarbeiterorientierungstag für alle neuen PATRIZIANer
- „PATRIZIA Talks“-Veranstaltungen (Wissensaustausch)
- Jährlicher Mitarbeitertag
- Einblicke in die Arbeit anderer Teams

Diversität und Integration

Zu den Werten von PATRIZIA gehören Innovation und Diversität. Der internationale und multikulturelle Konzern lebt von der Kombination verschiedener Perspektiven, die zu ihrem langfristigen Erfolg beitragen. Die Mitarbeiter erhalten Chancengleichheit, unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion oder Ideologie, Behinderung, sexueller Identität oder Alter. Ernennungen, Beförderungen und Vergütungsniveaus richten sich ausschließlich nach der Einstellung, Qualifikation und Erfahrung der Mitarbeiter. Darüber hinaus sind alle Manager und Mitarbeiter bei Unterzeichnung ihres Arbeitsvertrags verpflichtet, Diskriminierungen aus den oben genannten Gründen zu unterlassen. PATRIZIA erkennt und berücksichtigt persönliche Umstände und verfügt über eine umfassende Familienurlaubsrichtlinie, die Mutterschaft, Vaterschaft, Adoption, gemeinsame Elternschaft, Elternzeit, Freizeit für Angehörige, flexibles Arbeiten, Mitgefühl, zusätzliche Bezahlung, Juryservice und unbezahlte Urlaubsbedingungen umfasst.

Die Zahl der Beschäftigten betrug zum 31. Dezember 2020 881. Es gibt eine ausgewogene Altersstruktur: Knapp 6% der Beschäftigten sind unter 25 Jahre alt, etwa 26% sind zwischen 25 und 34 Jahre alt, 35% sind zwischen 35 und 44 Jahre alt, etwas mehr als 23% zwischen 45 und 54 Jahre alt, und gut 9% sind 55 Jahre oder älter. Die Vielfalt der Nationalitäten, Kulturen und Sprachen ist auch für PATRIZIA ein wichtiger strategischer Vorteil. Im Berichtsjahr waren insgesamt 35 verschiedene Nationalitäten beschäftigt.

Der Anteil der Frauen an der Belegschaft beträgt 48%. Der Frauenanteil im Vorstand beträgt im Jahr 2020 14%, während 13% der Manager im Top-Management-Team, der ersten Führungsebene unter dem Vorstand, weiblich sind. Betrachtet man die Gesamtzahl der Manager innerhalb der Gruppe, so sind über 24% weiblich.

PATRIZIA hat Initiativen zur Unterstützung einer ausgewogeneren Vertretung und Talent-Pipeline zwischen den Geschlechtern mit der Einführung eines Talentprogramms.

1.5.4 PATRIZIA Foundation

Die soziale Verantwortung der PATRIZIA zeigt sich insbesondere in der Haltung des Unternehmens, wonach ein Teil des Erfolgs mit Menschen geteilt werden muss, die sich in einer Notlage befinden. Aus diesem Grund unterstützt PATRIZIA seit mehr als 20 Jahren soziale Aktivitäten, wie die PATRIZIA Foundation (PF), die bedürftigen Kindern Bildung, Unterkunft und medizinische Versorgung ermöglicht. Mit der Gründung der Stiftung legte Wolfgang Egger 1999 den Grundstein für seinen Wunsch, Kindern Zugang zu Bildung zu verschaffen. Seitdem konnte die PATRIZIA Foundation insgesamt 19 Kinderhäuser in elf Ländern auf vier Kontinenten initiieren: Deutschland, Indien, Kamerun, Kenia, Nepal, Peru, Ruanda, Simbabwe, Südafrika, Tansania und Uganda. Rund 220.000 Kinder und junge Erwachsene konnten bisher von den Einrichtungen der Stiftung weltweit profitieren.

Quelle: <https://www.patrizia.foundation/en/>

Im Jahr 2020 mussten alle PATRIZIA Kinderhäuser aufgrund der Corona-Pandemie vorübergehend geschlossen werden. Einige haben auch ein Jahr nach der ersten Schließung noch nicht wieder geöffnet. Mit dem „Corona Fund Education Healthcare“ konnte die PATRIZIA Foundation unmittelbare Hilfe vor Ort leisten. Der Corona-Hilfsfonds wurde im April 2020 ins Leben gerufen, um schnell und unbürokratisch zu helfen. Bis Ende 2020 wurden rund 170.000 Euro aus dem Fonds ausgeschüttet.

Quelle: www.patrizia.foundation/en/corona-fund/

Die Stiftung ist eine rechtlich unabhängige Organisation und wird in ihrer Arbeit von PATRIZIA unterstützt. Bis zu 1 % des operativen Ergebnisses der AG fließt in soziale Projekte, wie die PATRIZIA Foundation. Zusätzlich zur finanziellen Unterstützung haben Mitarbeiter des Konzerns die Möglichkeit, 1 % ihrer Arbeitszeit karitativen Zwecken zu widmen. Rund zwei Arbeitstage im Jahr können für die Unterstützung der Ziele der Stiftung, Kindern eine bessere Zukunft zu ermöglichen, verwendet werden.

1.5.5 Nachhaltigkeitsrisikoanalyse

PATRIZIA verpflichtet sich, fundiertere Investitionsentscheidungen zu tätigen, und ist daher bestrebt, das Risiko klimarelevanter Risiken besser zu verstehen. Um seine Stakeholder zu informieren, richtet PATRIZIA sich nach den Richtlinien der Task Force für klimabezogene finanzielle Angaben (Taskforce for Climate related Financial Disclosures, TCFD) und den vier Empfehlungen für wirksame, klimabezogene, finanzielle Angaben:

- **Governance:** Offenlegung der Unternehmensführungsgrundsätze der Organisation in Bezug auf klimarelevante Risiken und Chancen.
- **Strategie:** Offenlegung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen klimarelevanter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, Strategie und Finanzplanung der Organisation.
- **Risikomanagement:** Offenlegung der Prozesse, mit denen die Organisation klimarelevante Risiken identifiziert, bewertet und verwaltet.
- **Kennzahlen und Ziele:** Offenlegung der betrachteten Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden.

Geschäftsführung

Nachhaltige Geschäftspraktiken sind am erfolgreichsten, wenn sie sowohl auf Unternehmensebene als auch auf Investitionsebene umgesetzt werden. Nachhaltiges Investmentmanagement erfordert, dass ESG-Verantwortlichkeiten in alle relevanten Geschäftsfunktionen integriert sind und Teil der täglichen Geschäftstätigkeit des Konzerns sind. Aus diesem Grund beschäftigt PATRIZIA weltweit über 40 Spezialisten mit ESG-Kenntnissen in den Tätigkeitsbereichen Fonds- und Vermögensverwaltung, Projektentwicklung, Transaktionen und Kundenservices.

Nachhaltigkeit liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung. Das ESG-Komitee ist eines der sechs Exekutivkomitees des Konzerns und berichtet an Thomas Wels, Co-CEO von PATRIZIA und Vorsitzender des ESG-Komitees und federführend verantwortlich für die Bewertung und das Management der klimarelevanten Risiken und Chancen.

Der Leiter Strategie und Nachhaltigkeit und direkter Report zum Co-CEO, leitet die Geschäftsstrategie und die systematische Entwicklung und Umsetzung der PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie. Außerdem koordiniert und initiiert er ESG-Initiativen in allen Geschäftsfunktionen. Um eine enge Abstimmung zwischen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf der strategischen und der operativen Ebene sicherzustellen, gehören dem ESG-Komitee Teamleiter aus den Bereichen Asset- und Fondsmanagement, Projektentwicklung, Transaktionen, Kapitalmärkte und weiteren Unternehmensfunktionen wie Personalwesen, Digitalisierung, Technologie & Innovation und Legal & Compliance an. Das ESG-Komitee delegiert operative Aufgaben an spezielle ESG-Arbeitsgruppen, die sich aus relevanten Teams innerhalb der Organisation zusammensetzen, um bestimmte Nachhaltigkeitsinitiativen zu erfüllen.

Risikostrategie

Umweltrisiken

Das verwaltete Vermögen von PATRIZIA stellt ein physisches Risiko für die Umwelt dar, indem es zu den globalen Treibhausgasemissionen beiträgt. Um solche nachteiligen Auswirkungen zu minimieren, wird die Nachhaltigkeitsstrategie im gesamten Portfolio ständig überprüft und an Energiesparmaßnahmen und dem damit verbundenen CO₂-Ausstoß ausgerichtet. Umwelt-KPIs sind in die Entscheidungsfindung integriert, und Immobilienverwalter sowie Mieter sind damit beauftragt, die Datenabdeckung von ESG-Daten zu verbessern. Zur Analyse der Umweltauswirkungen hat PATRIZIA den CO₂-Fußabdruck einschließlich der Bereiche 1 und 2 seiner Aktivitäten im Jahr 2020 analysiert und gemessen, und entsprechende Reduktionspotenziale ermittelt.

Quelle: www.ghgprotocol.org/calculation-tools-faq, Das GHG-Protokoll unterteilt direkte und indirekte Emissionen in drei Bereiche: Bereich 1: Alle direkten Treibhausgas (THG)-Emissionen (engl. greenhouse gas GHG), Bereich 2: Indirekte THG-Emissionen aus dem Verbrauch von eingekauftem Strom und Wärmeenergie, Bereich 3: Andere indirekte Emissionen wie die Gewinnung und Herstellung von eingekauften Materialien und Kraftstoffen, Emissionen durch Transport in Fahrzeugen, die nicht im Eigentum der berichtenden Organisation sind oder von dieser kontrolliert werden, Übertragungs- und Verteilungsverluste, die nicht unter Geltungsbereich 2 fallen, ausgelagerte Tätigkeiten, Abfallentsorgung usw.

Risiken des Klimawandels

Angesichts der langen Lebensdauer von Immobilien müssen die Risiken des Klimawandels berücksichtigt werden, auch wenn sie noch nicht immer sichtbar sind. Darüber hinaus unterliegt PATRIZIA einer zunehmenden Regulierung in Bezug auf Umweltschutz und Klimaschutz. Dieses Übergangsrisiko von Gesetzesänderungen wird genau überwacht, und Geschäftspartner, insbesondere Immobilienverwalter, sind verpflichtet, bei der Einhaltung steigender Anforderungen zusammenzuarbeiten und Vermögenswerte vor Veralterung aufgrund von Richtlinienänderungen zu schützen. Unter anderem werden folgende Übergangsrisiken in Bezug auf Umweltfragen und Klimawandel überwacht:

- **Änderung des Marktverhaltens:** PATRIZIA sieht in der Verlagerung der Nachfrage hin zu nachhaltigen und verantwortungsvollen Investitionsmöglichkeiten eine Chance, sein Portfolio zukunftssicher zu machen, indem Verantwortung gegenüber Stakeholdern, Umwelt und Gemeinden gezeigt wird.

- **Regulierung bestehender Produkte und Dienstleistungen:** PATRIZIA stellt sicher, dass das Portfolio unter anderem auf die erforderlichen Energieausweis-Niveaus vorbereitet ist.
- **Zunehmende Offenlegungspflichten für Emissionen:** PATRIZIA unternimmt Schritte, um die CO₂-Fußabdruck Berichterstattung zu verbessern und hat eine erste Analyse des CO₂-Fußabdrucks der Geschäftstätigkeit des Konzerns einschließlich der Bereiche 1 und 2 durchgeführt. Darüber hinaus hat PATRIZIA im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens Ziele zur Reduzierung der CO₂-Emissionen festgelegt, um die Resilienz seines verwalteten Portfolios sicherzustellen. Im Jahr 2020 hat PATRIZIA für einen Teil seines diskretionären Portfolios, ausgewiesene Wege zur Reduzierung der CO₂-Emissionen eingeleitet, einschließlich einer gebäudespezifischen Planung.
- **Physische Risiken** für das verwaltete Vermögen des Konzerns aufgrund von klimabedingten Wetterereignissen und -veränderungen werden während des Due-Diligence-Prozesses zum Zeitpunkt des Erwerbs analysiert. Zusätzlich werden die Risiken möglicher Schäden am Gebäude bewertet und angemessen versichert. Mögliche überwachte physische Risiken umfassen, ohne darauf beschränkt zu sein, folgendes: höhere Betriebskosten. PATRIZIA behält das Risiko höherer Betriebskosten aufgrund höherer Versicherungsprämien zur Deckung des Klimawandels im Auge. Bis heute wurden jedoch keine erhöhten Versicherungskosten aufgrund von Umwelt- oder Klimawandelrisiken verzeichnet.
- **Erhöhte Kapitalkosten:** Möglicherweise höhere Wartungs- und Investitionskosten aufgrund von Schäden an Gebäuden und technischer Ausstattung sowie in der Zukunft unzureichende technische Ausstattung, die erweitert und/oder ersetzt werden muss.

Arbeitgeber- und soziale Risiken

Die Mitarbeiter von PATRIZIA, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg des Konzerns. Eine Fluktuation des Personals und die Unfähigkeit, geeignetes Personal einzustellen, würden den Konzern dem Risiko aussetzen, Marktkenntnisse zu verlieren und seinen Wettbewerbsvorteil zu gefährden. PATRIZIA wirkt diesem Risiko entgegen, indem attraktive Positionen und Vergütung angeboten werden, einschließlich relevanter Schulungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung. PATRIZIA ist ständig bemüht, ihre Arbeitgeberqualitäten zu verbessern und sich an den Bedürfnissen der Mitarbeiter auszurichten.

Aufgrund der Natur von PATRIZIAs Geschäftstätigkeit bestehen für die Mitarbeiter keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Arbeitsunfälle. Dennoch werden Gesundheit und Wohlbefinden wie Burnout-Prävention, Work-Life-Balance und Förderung eines sportlichen Lebensstils sehr ernst genommen.

Menschenrechte und damit verbundene Risiken

PATRIZIA verpflichtet sich zur Achtung der grundlegenden Menschenrechte im Sinne der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und der internationalen Standards für Arbeitsrechte im Sinne der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Als in Deutschland ansässiges Unternehmen prüft PATRIZIA auch die Umsetzung der Menschenrechts-Due Diligence auf Unternehmensebene im Einklang mit dem Nationalen Aktionsplan für Menschenrechte der Bundesregierung. Das Engagement von PATRIZIA für die Menschenrechte ist im Compliance-Handbuch des Konzerns sowie in der Erklärung zur modernen Sklaverei enthalten und steht im Einklang mit den Global Compact Principles der Vereinten Nationen.

Aufgrund seiner regionalen Ausrichtung sieht PATRIZIA kein besonderes Risiko in Bezug auf die Menschenrechte. PATRIZIA erwartet, dass Geschäftspartner die international anerkannten Menschenrechte respektieren. Dazu gehört beispielsweise die strikte Einhaltung des Zwangs- und Kinderarbeitsverbots sowie die Einhaltung des gesetzlichen Mindestarbeitsalters. Darüber hinaus bekennt sich PATRIZIA zum Modern Slavery Act.

Risiken durch Korruption und Betrug

PATRIZIA bekennt sich zu hohen ethischen Standards und erwartet dies auch von seinen Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Anti-Korruptions- und Betrugsgesetze auf der ganzen Welt verlangen ausdrücklich die Umsetzung von Richtlinien und Verfahren, um die Einhaltung der Antikorruptions- und Betrugsbekämpfungsanforderungen sicherzustellen. PATRIZIA verfügt über einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch, das umfangreiche Vorschriften und Standards in Bezug auf Bestechung und Korruption enthält. Darüber hinaus wurden im Jahr 2020 weltweit Compliance-Schulungen für alle Mitarbeiter durchgeführt, die sich insbesondere mit diesen beiden Themen befassen.

PATRIZIA ist in erster Linie darauf angewiesen, dass seine Mitarbeiter die Corporate Governance- und Compliance-Standards einhalten. Wenn die Richtlinien und Protokolle von PATRIZIA nicht durchgesetzt werden und Mitarbeiter rechtswidriges oder unethisches Verhalten zeigen, kann dies das Geschäft und den Ruf von PATRIZIA beeinträchtigen. Daher ist ein starkes System vorhanden, um sicherzustellen, dass die Dokumentation, Durchsetzung und Kontrolle der Compliance-Regeln sowie die entsprechenden Schulungen allen Mitarbeitern über die PATRIZIA Academy angeboten werden.

Insbesondere erwartet PATRIZIA, dass Geschäftspartner die gesetzlichen Verbote in Bezug auf Bestechung und Korruption sowie das Wettbewerbsrecht einhalten. Insbesondere wird der Konzern in keiner Weise Versuche von Geschäftspartnern

tolerieren, PATRIZIA Mitarbeiter im Geschäftsverkehr durch Geschenke und andere Vorteile unangemessen zu beeinflussen. Außerdem bietet PATRIZIA keine Anreize, die Geschäftspartnern den Eindruck vermitteln könnten, dass die Mitarbeiter von PATRIZIA für unangemessene Geschenke oder andere Vorteile empfänglich sind. Die Schulung in diesen Fragen ist für alle Mitarbeiter obligatorisch und wird jährlich wiederholt.

ESG Risikomanagement

Die Identifizierung und das Management klimarelevanter Risiken sind Teil des Verantwortungsbereiches des ESG-Komitees und fallen in die Zuständigkeit des Co-CEO als Vorsitzender des Komitees. Die Risikobewertung ist in die gesamten Risikomanagementprozesse des Unternehmens entlang der Investitionskette eingebettet, beginnend mit Screening und Ausschluss und Due Diligence, aktivem Asset Management und angemessener Berücksichtigung in investitionsspezifischen Geschäftsplänen.

Kennzahlen und Ziele

PATRIZIA hat klimabezogene und ESG-Kennzahlen für die wesentlichen Auswirkungen auf sein Geschäft und die Resilienz seines Anlageportfolios in Übereinstimmung mit etablierten Industriestandards ermittelt, unter anderem TCFD, GRESB und INREV. Die Kennzahlen werden in die Berichterstattung auf Asset-Ebene integriert und auf Portfolio- und Unternehmensebene aggregiert. PATRIZIA hat CO₂-Reduktionsziele im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens festgelegt und individuelle Portfolio-Reduktionsziele für den Energie- und Wasserverbrauch sowie die Abfallerzeugung festgelegt. Im Jahr 2020 hat PATRIZIA den CO₂-Fußabdruck der Gruppe einschließlich der Bereiche 1 und 2 analysiert und entwickelt 2021 eine entsprechende Reduktionsstrategie.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Märkte allgemein: Das Jahr 2020 wurde durch den Ausbruch der Covid-19 Pandemie geprägt. Der erste Lockdown im Frühjahr 2020 führte zu einem massiven Einbruch in der Mobilität und einem fast kompletten Stillstand des wirtschaftlichen Lebens in Europa. Die Wirtschaftsleistung brach in fast allen europäischen Ländern in beispiellosem Maße ein. Das Frühjahr und der Sommer brachten zwar Erholung, allerdings wurde die Erholungsphase durch erneute Lockdowns in einigen europäischen Ländern im Herbst 2020 eingebremst. Das Ausmaß der Rezession zeigte sich in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Die südeuropäischen Volkswirtschaften, das Vereinigte Königreich und Frankreich verzeichneten einen deutlich höheren Rückgang des Bruttoinlandsprodukts als die nordeuropäischen Länder. Die Covid-19 Pandemie wird die Welt auch dieses Jahr noch begleiten, da viele Länder das Jahr 2021 im Lockdown beginnen. Trotzdem ist mit einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen. Haushalte und Unternehmen haben sich mittlerweile auf die Situation eingestellt, sodass die Auswirkungen von Lockdowns und Einschränkungen in der Mobilität weniger gravierende Auswirkungen haben. Zudem wurden europaweit Impfkampagnen gestartet, die das Infektionsgeschehen im Jahresverlauf einschränken sollten. Die Arbeitslosenquote wird ansteigen, allerdings in relativ moderatem Ausmaß, da europäische und nationale Hilfspakete die Arbeitsmärkte stützen. Die wirtschaftliche Erholung und damit die Erholung der Arbeitsmärkte dürfte in den nordeuropäischen Ländern, die einen geringeren Einbruch des Bruttoinlandsproduktes zu verzeichnen hatten, schneller voran gehen. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Herausforderungen, die sich durch die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie stellen, setzt die EZB ihre Niedrigzinspolitik fort, sodass festverzinsliche Anlagen für Investoren auf der Suche nach einem laufenden attraktiven Ertrag weiterhin unattraktiv bleiben.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide, RCA

Immobilienmärkte: Der europäische Immobilieninvestmentmarkt war im Jahr 2020 durch die Unsicherheiten, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind, geprägt. Somit fiel das Investmentvolumen mit 255 Mrd. EUR gegenüber den 347 Mrd. EUR aus dem Vorjahr deutlich geringer aus (-27%). Die Fortsetzung der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken führt allerdings dazu, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments hoch bleibt oder sogar noch ansteigt. Somit ist für das Jahr 2021 wieder mit einem deutlich höheren Investitionsvolumen zu rechnen, zumal sich Unternehmen und Investoren auf die neue Situation eingestellt haben.

Die Pandemie beeinträchtigt die einzelnen Immobiliensektoren unterschiedlich. Der Einzelhandelssektor ist am härtesten getroffen, während Wohnen und Logistik sich als sehr widerstandsfähig erweisen. Bereits im vergangenen Jahr zeigte sich, dass Investoren dem Rechnung tragen und ihr Kapital aus stark betroffenen Sektoren in resistente Sektoren verlagern. Solche Verschiebungen zeigten sich nicht nur zwischen, sondern auch innerhalb der Sektoren. Im Jahr 2020 ging der Trend vor allem in Richtung Core-Investments mit stabilem Ertrag. Die aktuelle Krise birgt für Investoren aber nicht nur viele Herausforderungen, sondern auch Chancen, die zum Beispiel durch Preiskorrekturen und/oder strukturelle Veränderungen entstehen. Dadurch könnte im Jahr 2021 viel Bewegung in den Immobilieninvestmentmarkt kommen.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide, RCA

Struktureller Wachstumsmarkt: Der Investment Management-Markt für Real Assets wird gemäß Branchenkonsensus in den kommenden Jahren weiter wachsen, unabhängig von kurz- bis mittelfristigen Markteffekten durch Unsicherheiten wegen der Covid-19 Pandemie. Eine älter werdende Gesellschaft führt 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 2019 bereits 39 Mrd. EUR (+160%).

Quelle: IREI, Ifo-Institut, INREV, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

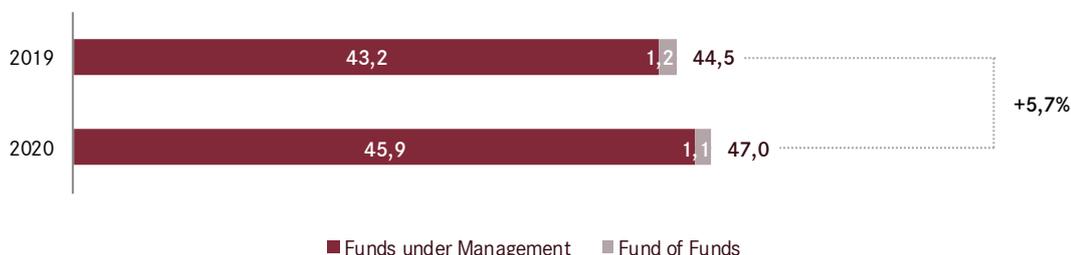
2.2 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Assets under Management

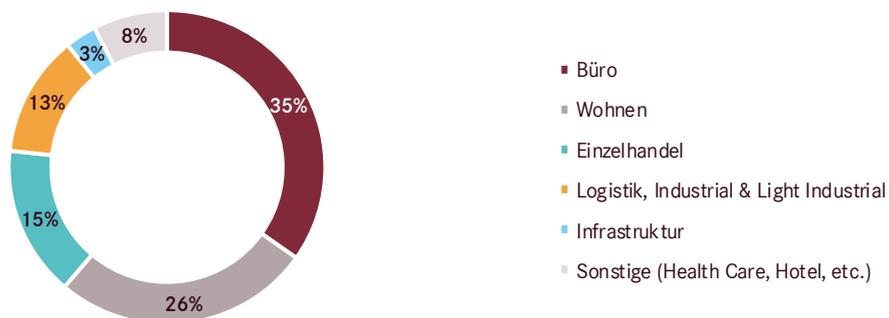
Zum 31. Dezember 2020 betreute PATRIZIA ein Real Asset Vermögen von 47,0 Mrd. EUR, nach 44,5 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 27,8 Mrd. EUR auf Deutschland und 19,2 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,5 Mrd. EUR bzw. 5,7% gestiegen und wurden hauptsächlich durch organisches Wachstum, Bewertungseffekte und neue Mandate positiv beeinflusst. Die zuletzt veröffentlichte Prognose, die Assets under Management im Geschäftsjahr 2020 auf zwischen 46,5 Mrd. und 48,0 Mrd. EUR zu erhöhen, wurde entsprechend erreicht. Diese Prognose wurde mit der Quartalsmitteilung für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 von ursprünglich 48,0 Mrd. bis 49,0 Mrd. EUR angepasst, um die Unsicherheiten über die potentiellen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte widerzuspiegeln.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Definition der Steuerungsgröße Assets under Management (AUM) an die Best-Practice Definitionen der Industriestandards angeglichen. Hiernach werden unter anderem die für Kunden in Fonds verwalteten Finanzmittel neben den reinen Immobilienwerten mit einbezogen, was die Berechnung der AUM im Geschäftsjahr 2020 mit rund 0,8 Mrd. EUR positiv beeinflusste. Um diesen Effekt bereinigt, beliefen sich die AUM zum 31.12.2019 auf 45,2 Mrd. EUR.

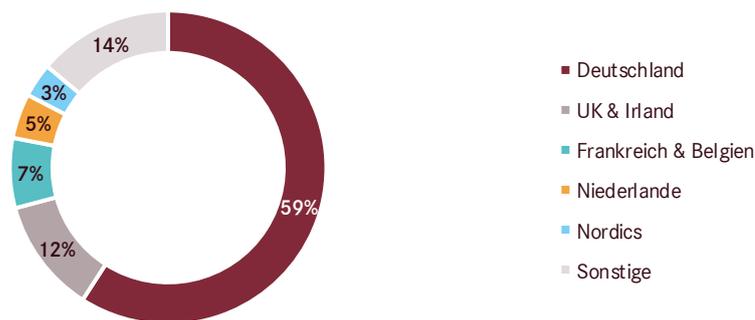
Assets unter Management (Mrd. EUR)



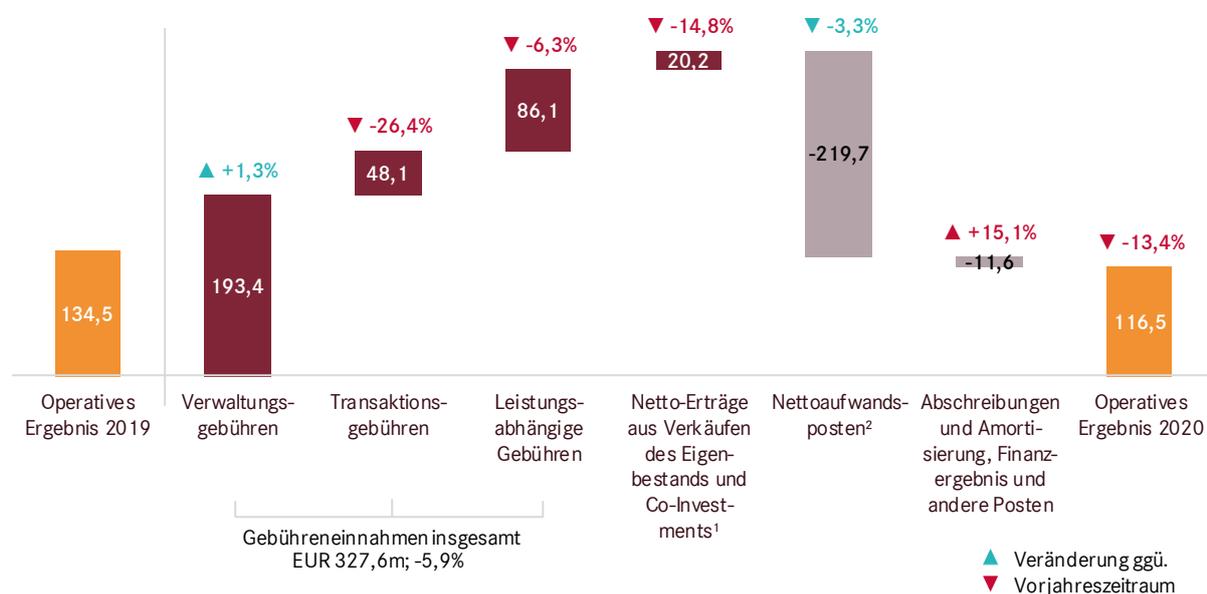
Assets under Management zum 31. Dezember 2020 | Sektorale Verteilung



Assets under Management zum 31. Dezember 2020 | Geografische Verteilung



Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



¹ Inklusive 3,1 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)

² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 16,5 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 2020 konnte ein operatives Ergebnis von 116,5 Mio. EUR erzielt, und somit die Prognosespanne von 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR erreicht werden.

PATRIZIA hatte ursprünglich ein operatives Ergebnis in einer Bandbreite von 120,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR erwartet.

Die Prognose für das operative Ergebnis wurde im Rahmen der Quartalsmitteilung für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2020 auf 100,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR erweitert, um die Unsicherheiten über die potentiellen Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte widerzuspiegeln.

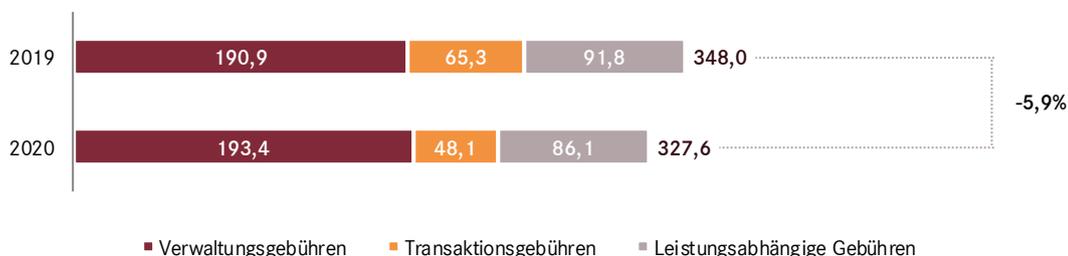
Im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 wurde die Prognose für das operative Ergebnis auf 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR präzisiert, da PATRIZIA inzwischen ausreichend Visibilität über den restlichen Verlauf des Geschäftsjahres hatte. Sämtliche Vergleiche zur Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2020 im weiteren Verlauf dieses Berichts beziehen sich daher auf die zuletzt veröffentlichte Prognosespanne.

Strategiekonform bleibt die Qualität der Erträge auf einem hohen Niveau. Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen 2,4 Mio. EUR zum Ergebnis bei (2019: 13,0 Mio. EUR).

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 41 f. des vorliegenden Berichts.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)



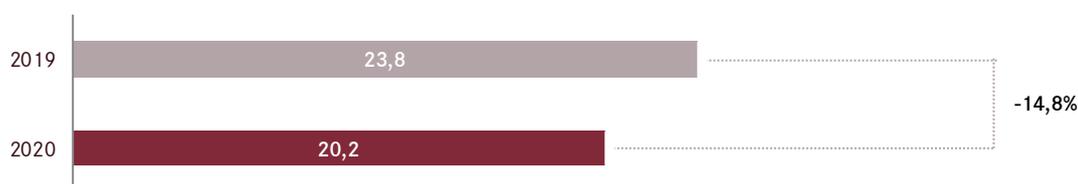
Im Berichtsjahr 2020 reduzierten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um -5,9% auf 327,6 Mio. EUR (2019: 348,0 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

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 2020 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 193,4 Mio. EUR vereinnahmt (2019: 190,9 Mio. EUR). Das Wachstum von 1,3% ist in der Hauptsache auf organisches Wachstum der Assets unter Management und die Gewinnung neuer Mandate zurückzuführen.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren betragen im abgelaufenen Jahr 48,1 Mio. EUR (2019: 65,3 Mio. EUR; -26,4%). Dabei sind den Ankäufen 31,9 Mio. EUR (2019: 41,4 Mio. EUR; -22,9%) und den Verkäufen 16,2 Mio. EUR (2019: 23,9 Mio. EUR; -32,4%) zuzurechnen. Das Transaktionsvolumen im europäischen Gesamtmarkt hatte in der gleichen Zeit durch die Unsicherheiten durch die Covid-19 Pandemie einen Rückgang von EUR 347,1 Mrd. EUR auf 254,9 Mrd. EUR zu verzeichnen.

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 trotz des schwierigen Marktumfelds im Jahr 2020 auf einem hohen Niveau bei 86,1 Mio. EUR und leisteten damit, ähnlich wie im Vorjahr, einen stabilen Beitrag zum operativen Ergebnis (2019: 91,8 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (60,5 Mio. EUR; 2019: 82,8 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (16,6 Mio. EUR; 2019: 18,3 Mio. EUR) und operative Erträge aus Beteiligungen (9,0 Mio. EUR) ausgewiesen.

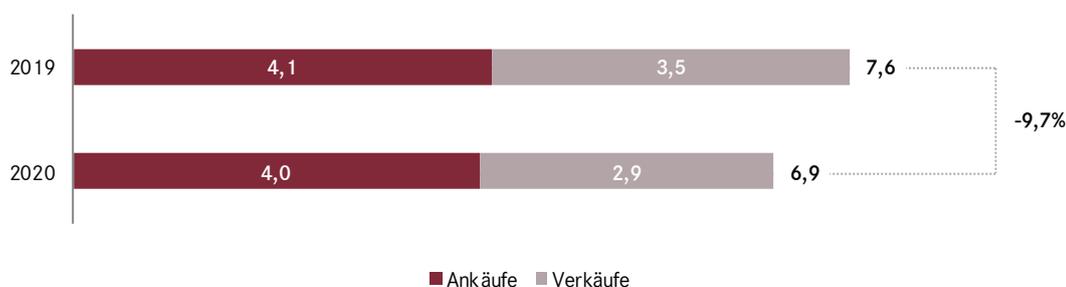
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)



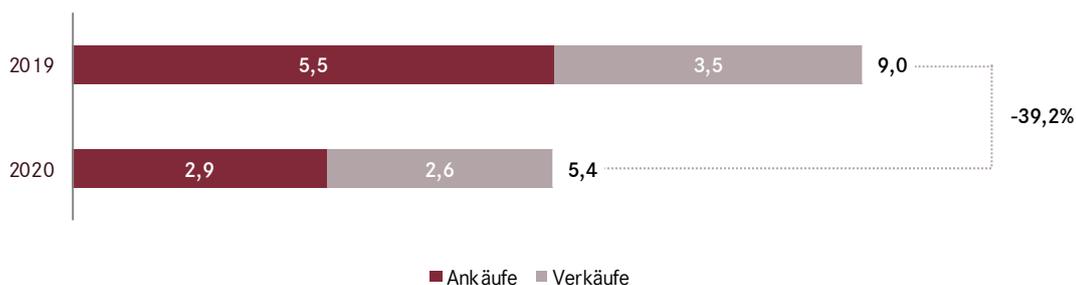
Im Berichtsjahr 2020 generierte PATRIZIA 20,2 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments, nach 23,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis zeigt die Erträge aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments, die einen Beitrag von 2,4 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen leisteten (2019: 13,0 Mio. EUR) und die Erträge aus Co-Investments in Höhe von 17,1 Mio. EUR bei (2019: 10,8 Mio. EUR).

Die Nettoaufwandsposten reduzierten sich von 227,2 Mio. EUR im Vorjahr um 3,3% auf 219,7 Mio. EUR im Berichtsjahr 2020. Im Berichtsjahr 2020 wurden erstmals Investitionen in die Zukunft in Höhe von 10,7 Mio. EUR bei den Nettoaufwandsposten exkludiert. Als Investitionen in die Zukunft werden projektbezogene (nicht aktivierungsfähige) Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Digitalisierung und dem Einsatz neuer Technologien bezeichnet, die die operative Effizienz weiter steigern und verbessern sollen. Hierzu zählen zum Beispiel die Automatisierung von Prozessen und die Implementierung von Softwarelösungen (als „Software as a Service“) zur Datenverarbeitung- und -bereitstellung.

Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener Transaktionen (Mrd. EUR)



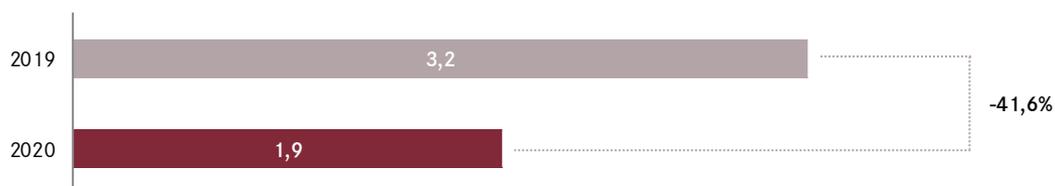
Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)



Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2020 erfolgten abgeschlossene („closed“) Ankäufe von 4,0 Mrd. EUR (2020 signed: 2,9 Mrd. EUR; 2019 signed: 5,5 Mrd. EUR) und abgeschlossene Verkäufe von 2,9 Mrd. EUR (2020 signed: 2,6 Mrd. EUR; 2019 signed: 3,5 Mrd.). In Summe hat PATRIZIA ein Volumen von 6,9 Mrd. EUR an Transaktionen abgeschlossen, was einer Reduktion um -9,7% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) lag das Transaktionsvolumen bei 5,4 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2020 (2019: 9,0 Mrd. EUR; -39,2%). 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)



Im Berichtszeitraum wurden für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments 1,9 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, privaten und (semi-)professionellen Investoren eingesammelt, im Vergleich zu 3,2 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (-41,6%).

Cost Coverage Ratio

Die Kennzahl Cost Coverage Ratio ist eine weitere wesentliche Steuerungsgröße des Unternehmens. Sie ist eine Profitabilitätskennzahl auf Basis von marktunabhängigen, wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen (Cost Coverage Income) berechnen sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten fünf Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR). Diese Gebühreneinnahmen werden in das Verhältnis zu den wiederkehrenden Kosten (Cost Coverage Expenses), der Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen z. B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft) gestellt.

Im Jahr 2020 verbesserte sich die Cost Coverage Ratio auf 119,8% gegenüber 111,3% im Vorjahr.

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

Auch im Geschäftsjahr 2020 war PATRIZIA, trotz des durch die Covid-19 Pandemie schwierigen Marktumfelds, wieder erfolgreich für ihre Kunden auf den europäischen Immobilienmärkten aktiv. Die finanzielle Situation der PATRIZIA bildet weiterhin eine gute Basis für die mittelfristige Strategie.

Das **operative Ergebnis** von 116,5 Mio. EUR liegt innerhalb der zuletzt veröffentlichten Prognosespanne für Geschäftsjahr 2020 von 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR. Das Geschäftsmodell der PATRIZIA erwies sich im Jahr der Covid-19 Pandemie als krisensicher und widerstandsfähig. Die wiederkehrenden Erträge durch Verwaltungsgebühren konnten auf 193,4 Mio. EUR gesteigert werden. Trotz des schwierigen Marktumfelds konnte PATRIZIA selektiv attraktive Transaktionen für ihre globale Kundenbasis durchführen. Die daraus resultierenden Transaktionsgebühren reduzierten sich um -26,4% auf 48,1 Mio. EUR. Die leistungsabhängigen Gebühren leisteten mit 86,1 Mio. EUR einen stabilen Beitrag zum operativen Ergebnis (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: -6,3%). Die Gebühreneinnahmen insgesamt reduzierten sich um -5,9% auf 327,6 Mio. EUR. Durch strikte Kostendisziplin konnten die Nettoaufwandsposten um 3,3% auf 219,7 Mio. EUR reduziert werden. Die Nettoaufwandsposten werden dabei zusätzlich um Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft in Höhe von 10,7 Mio. EUR bereinigt (2019: 0 EUR).

Gebühreneinnahmen insgesamt

Mio. EUR	2020	2019	Veränderung
Verwaltungsgebühren	193,4	190,9	1,3%
Leistungsabhängige Gebühren	86,1	91,8	-6,3%
Transaktionsgebühren	48,1	65,3	-26,4%
Gebühreneinnahmen insgesamt	327,6	348,0	-5,9%

Die **Assets under Management** erhöhten sich im Jahresvergleich um 5,7% auf 47,0 Mrd. EUR, unter anderem durch Akquisitionen auf dem europäischen Immobilienmarkt für nationale und internationale Kunden sowie der Gewinnung neuer Asset Management Mandate.

Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2020 wurde für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 7,4% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 500,8 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2020 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 26,0 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2019 in Höhe von 52,9 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 50,7%. Die Dividende wurde am 6. Juli 2020 ausbezahlt.

2.3.2 Ertragslage des Konzerns

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 sowie nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft. 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 2020 konnte PATRIZIA ein operatives Ergebnis von 116,5 Mio. EUR erzielen und damit die Prognosespanne für 2020 von 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR erreichen (Vorjahr: 120,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR). Die Prognosespanne wurde aufgrund der Unsicherheiten durch die Covid-19 Pandemie mit dem Bericht zu den ersten drei Monaten 2020 von ursprünglich 120,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR auf 100,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR erweitert und mit dem Bericht über die ersten neun Monate 2020 auf den angegebenen Rahmen spezifiziert. Strategiekonform bleibt die Qualität der Erträge auf einem hohen Niveau. Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen nur 2,4 Mio. EUR zum Ergebnis bei.

Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
EBITDA	115.686	136.922	-15,5%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-42.309	-55.562	-23,9%
EBIT	73.377	81.360	-9,8%
Finanzerträge/-aufwendungen	-3.735	-4.015	-7,0%
Sonstiges Finanzergebnis	0	300	-100,0%
Währungsergebnis	-7.595	-234	>1.000,0%
EBT	62.046	77.411	-19,8%
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	25.848	40.242	-35,8%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	791	-100,4%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	0	3.972	-100,0%
Reorganisationsergebnis	0	7.961	-100,0%
Sonstiges Finanzergebnis	0	-300	-100,0%
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	5.738	-459	< - 1.000,0%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	12.102	4.905	146,7%
Investitionen in die Zukunft	10.721	0	/
Operatives Ergebnis	116.453	134.523	-13,4%

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

Die Reduzierung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Erlösen aus Transaktionsgebühren. Dies war bedingt durch die geringere Transaktionsaktivität auf den europäischen Immobilienmärkten. Die Erträge aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen strategiekonform stetig zurück, was die Qualität der Erlöse steigert.

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

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	301.693	398.703	-24,3%
Gesamtleistung	316.275	363.611	-13,0%
EBITDA	115.686	136.922	-15,5%
EBIT	73.377	81.360	-9,8%
EBT	62.046	77.411	-19,8%
Periodenüberschuss	40.678	56.347	-27,8%
Operatives Ergebnis ¹	116.453	134.523	-13,4%

¹ Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 19 verwiesen

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2020 sanken die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 398,7 Mio. EUR auf 301,7 Mio. EUR (-24,3%). Das unsichere Marktumfeld aufgrund der Covid-19 Pandemie führte zu einer niedrigeren Transaktionsaktivität für Kunden und entsprechend geringeren Erlösen aus Management Services. Verkaufserlöse aus Principal Investments gingen zudem strategiekonform stark zurück.

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Erlöse aus Management Services	292.503	329.504	-11,2%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	3.746	60.828	-93,8%
Mieterlöse	3.500	2.970	17,8%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	955	2.099	-54,5%
Sonstige	989	3.302	-70,0%
Umsatzerlöse	301.693	398.703	-24,3%

Die Erlöse aus Management Services sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 11,2% von 329,5 Mio. EUR auf 292,5 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** 327,6 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -5,9% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 348,0 Mio. EUR entspricht. Durch das organische Wachstum der AUM und die Gewinnung neuer Mandate konnten die Verwaltungsgebühren um 1,3% gegenüber dem Vorjahr auf 193,4 Mio. EUR (2019: 190,9 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren sanken durch das Covid-19 bedingte unsichere Marktumfeld um -26,4% auf 48,1 Mio. EUR (2019: 65,3 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren blieben stabil auf einem hohen Niveau von 86,1 Mio. EUR (2019: 91,8 Mio. EUR; -6,3%) und enthielten unter anderem operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 9,0 Mio. EUR (2019: 0,0 EUR).

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	183.904	181.361	1,4%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9))	60.508	82.815	-26,9%
Transaktionsgebühren	48.091	65.328	-26,4%
Erlöse aus Management Services	292.503	329.504	-11,2%
Leistungsabhängige Gebühren (in Erträgen aus Beteiligungen)	16.571	18.254	-9,2%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	9.490	9.490	0,0%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) ¹	9.001	0	/
Leistungsabhängige Gebühren Labelfonds	0	-9.231	-100,0%
Gebühreneinnahmen insgesamt	327.565	348.018	-5,9%

¹ Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

Die Verkaufserlöse aus Principal Investments betragen 3,7 Mio. EUR nach 60,8 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 3,5 Mio. EUR, nach 3,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist hauptsächlich auf die vorübergehende Konsolidierung von Objekten für das Publikumsfondsgeschäft zurückzuführen.

Die Position Umsatzerlöse aus Nebenkosten steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 1,0 Mio. EUR (2019: 2,1 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2020 reduzierte sich diese Position auf 1,0 Mio. EUR gegenüber 3,3 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 2020 reduzierte sich die Gesamtleistung um -13,0% auf 316,3 Mio. EUR, nach 363,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	301.693	398.703	-24,3%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	252	-99,9%
Bestandsveränderungen	-2.242	-50.535	-95,6%
Sonstige betriebliche Erträge	16.522	14.607	13,1%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	302	585	-48,4%
Gesamtleistung	316.275	363.611	-13,0%

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2020 erlöste PATRIZIA 0,0 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,3 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 2020 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -2,2 Mio. EUR verbucht (2019: -50,5 Mio. EUR). Buchwertabgänge minderten den Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Mio. EUR (2019: 52,8 Mio. EUR; -94,5%). Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 0,5 Mio. EUR aus (2019: 2,3 Mio. EUR; -77,3%), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Principal Investments zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 16,5 Mio. EUR (2019: 14,6 Mio. EUR). Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen, variablen Gehältern aus 2019 und restlichen Urlaubsansprüchen in Höhe von 3,6 Mio. EUR (2019: 4,0 Mio. EUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 2,7 Mio. EUR (2019: 3,7 Mio. EUR) sowie aus der Auflösung von sonstigen ungewissen Verpflichtungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR (2019: 0,0 Mio. EUR). Die Erträge aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert resultieren aus dem Erwerb der Silver Swan C 2018 S.à r.l. (vgl. hierzu Punkt 2.1 im Konzernanhang). Im Jahr 2019 waren zudem Prozesskosten/-risiken nach Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs in Höhe von 0,6 Mio. EUR enthalten. In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen sonstige Vermittlungsgebühren in Höhe von 0,5 Mio. EUR (2019: 0,0 Mio. EUR) sowie Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR (2019: 0,5 Mio. EUR) enthalten. Im Jahr 2019 waren zudem Erträge aus Nachberechnung der Haftungsvergütung aus den Jahren 2014 bis 2019 (1,2 Mio. EUR) enthalten.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 0,3 Mio. EUR (2019: 0,6 Mio. EUR). 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

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Gesamtleistung	316.275	363.611	-13,0%
Materialaufwand	-3.568	-6.601	-46,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.066	-28.036	-42,7%
Personalaufwand	-143.759	-131.769	9,1%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	-791	-100,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-76.678	-84.718	-9,5%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	418	-429	-197,5%
Ergebnis aus Beteiligungen	31.624	32.891	-3,9%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.181	725	>1.000,0%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.746	0	/
EBITDAR	115.686	144.883	-20,2%
Reorganisationsergebnis	0	-7.961	-100,0%
EBITDA	115.686	136.922	-15,5%

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 46,0% von 6,6 Mio. EUR auf 3,6 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.

Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 881 Mitarbeiter im Vergleich zu 814 im Vorjahr.

Personalaufwand

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Fixgehälter	79.686	70.555	12,9%
Variable Gehälter	36.568	37.193	-1,7%
Sozialabgaben	18.331	15.943	15,0%
Vertriebsprovisionen	1.020	1.801	-43,4%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	1.742	833	109,1%
Anteilsbasierte Vergütung	1.085	0	/
Sonstige	5.327	5.444	-2,1%
Gesamt	143.759	131.769	9,1%

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

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gestiegenen Aktienkurs der PATRIZIA AG ein Personalaufwand in Höhe von 1,7 Mio. EUR (2019: 0,8 Mio. EUR).

Der Anstieg des Personalaufwands begründet sich vor allem durch den notwendigen Bedarf an zusätzlichem Personal in Folge des Wachstums der Assets under Management. Unter Berücksichtigung der realisierbaren Skaleneffekte durch den Einsatz neuer Technologien wurden zur Stärkung der operativen Leistungsfähigkeit und zum weiteren Ausbau der Service-Qualität im Wesentlichen die produktnahen und strategisch bedeutenden Funktionsbereiche verstärkt. Zudem trug der jährliche Inflationsausgleich sowie eine Prüfung der Vergütungskomponenten im Zusammenhang mit der Einführung eines neuen Vergütungsmodells zum Anstieg bei.

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 1,1 Mio. EUR erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich unter Punkt 9.1.2 des Konzernanhangs.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Diese Position erfasst das Ergebnis der jährlichen Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für das Geschäftsjahr 2020 belaufen sich die Wertänderungen auf 0,0 Mio. EUR (Ertrag) nach -0,8 Mio. EUR (Aufwand) im Vorjahr.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich 2020 um 9,5% auf 76,7 Mio. EUR, nach 84,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	22.348	26.146	-14,5%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	17.956	15.979	12,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	3.331	2.707	23,0%
Sonstige Steuern	1.638	6.969	-76,5%
KFZ- und Reisekosten	4.599	7.075	-35,0%
Werbekosten	3.915	5.890	-33,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	7.510	4.779	57,1%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	4.450	3.721	19,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	729	1.981	-63,2%
Kosten für Management Services	186	513	-63,7%
Freistellungen / Erstattungen	572	846	-32,5%
Spenden	1.493	1.084	37,8%
Sonstige	7.951	7.026	13,2%
Gesamt	76.678	84.718	-9,5%

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 22,3 Mio. EUR (2019: 26,1 Mio. EUR) beinhalten unter anderem:

- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 5,8 Mio. EUR (2019: 2,1 Mio. EUR)
- Kosten für die Beratung im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Vergütungsstruktur und einer Human Resources Management Software in Höhe von 1,3 Mio. EUR (2019: 0 EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Management-Beratung von BrickVest in Höhe von 1,4 Mio. EUR (2019: 0 EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmen (in 2020 vornehmlich BrickVest, in 2019 TRIUVA & Kenzo) in Höhe von 1,8 Mio. EUR (2019: 0,6 Mio. EUR und 0,5 Mio. EUR)

Der Anstieg der IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf resultiert aus dem erhöhten Einsatz von technologischen Innovationen und dem weiteren Ausbau des Digitalisierungsgrades.

Der Rückgang der Position „Sonstige Steuern“ resultiert im Wesentlichen aus im Vorjahr geleisteten Umsatzsteuernachzahlungen, welche im laufenden Berichtsjahr nicht anfielen.

Der Rückgang der KFZ- und Reisekosten sowie der Werbekosten ist auf die Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie zurückzuführen.

Der Anstieg der Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten resultiert aus dem erhöhten Einsatz von Personalvermittlungen sowie Interims-Management-Dienstleistungen zur Unterstützung der projektbezogenen Arbeiten im Rahmen der Digitalisierung.

Der Anstieg der Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten resultiert aus der Aufstockung der Absicherung von Risiken für den asiatischen und US-amerikanischen Raum.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Foundation. Im Jahr 2018 hatte der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der Gesellschaft zu unterstützen.

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet einen Wertminderungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,4 Mio. EUR (2019: -0,4 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2020 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 31,6 Mio. EUR (2019: 32,9 Mio. EUR; -3,9%). Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf geringere leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 29,3 Mio. EUR (2019: 31,0 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS enthält, beträgt insgesamt 9,2 Mio. EUR (2019: 0,7 Mio. EUR). Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus höheren Erträgen aus dem Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS. 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 inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Dawonia GmbH	29.284	30.967	-5,4%
Harald-Portfolio	0	777	-100,0%
Co-Investments in Großbritannien (Aviemoore und Citruz)	0	516	-100,1%
Seneca	854	438	95,0%
TRIUVA	80	183	-56,0%
Publikumsfondsgeschäft	1.060	12	>1.000,0%
Sonstige	346	0	<- 1.000,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	31.624	32.891	-3,9%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.181	725	>1.000,0%
Gesamt	40.805	33.616	21,4%

Reorganisationsergebnis

Im Vorjahr entstand der Reorganisationsertrag/-aufwand im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation. Mit Abschluss der Reorganisation entfällt im Berichtsjahr entsprechender Aufwand.

Konzernjahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2020 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA auf 40,7 Mio. EUR gesunken (2019: 56,3 Mio. EUR; -27,8%), was vor allem auf die durch die Covid-19 Pandemie ausgelösten negativen Effekte auf die europäischen Investmentmärkte zurückzuführen ist.

Herleitung Konzernjahresüberschuss

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
EBITDA	115.686	136.922	-15,5%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-42.309	-55.562	-23,9%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	73.377	81.360	-9,8%
Finanzerträge	2.971	2.096	41,8%
Finanzaufwendungen	-6.707	-6.111	9,7%
Sonstiges Finanzergebnis	0	300	-100,0%
Währungsergebnis	-7.595	-234	>1.000,0%
Finanzergebnis	-11.330	-3.950	186,9%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	62.046	77.411	-19,8%
Ertragsteuern	-21.369	-21.064	1,4%
Periodenüberschuss	40.678	56.347	-27,8%

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 Vermögenswerte¹, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen reduzierten sich auf 42,3 Mio. EUR (2019: 55,6 Mio. EUR; -23,9%) 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 24,4 Mio. EUR (2019: 40,2 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 10,4 Mio. EUR (2019: 9,9 Mio. EUR), sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 6,0 Mio. EUR (2019: 5,4 Mio. EUR). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Konzernanhang detailliert beschrieben.

Finanzergebnis

Die Finanzerträge erhöhten sich auf 3,0 Mio. EUR, nach 2,1 Mio. EUR im Vorjahr (+41,8%), und resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 6,7 Mio. EUR gegenüber (2019: 6,1 Mio. EUR; 9,7%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen. Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet Erträge aus der Zuschreibung im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte in Höhe von 0,0 Mio. EUR (2019: 0,3 Mio. EUR).

Währungsergebnis

Zum 31. Dezember 2020 belief sich das Währungsergebnis auf -7,6 Mio. EUR (2019: -0,2 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -1,9 Mio. EUR (2019: -0,7 Mio. EUR) und aus unrealisierten sowie nicht-zahlungswirksamen Währungseffekten in Höhe von insgesamt -5,7 Mio. EUR (2019: 0,5 Mio. EUR).

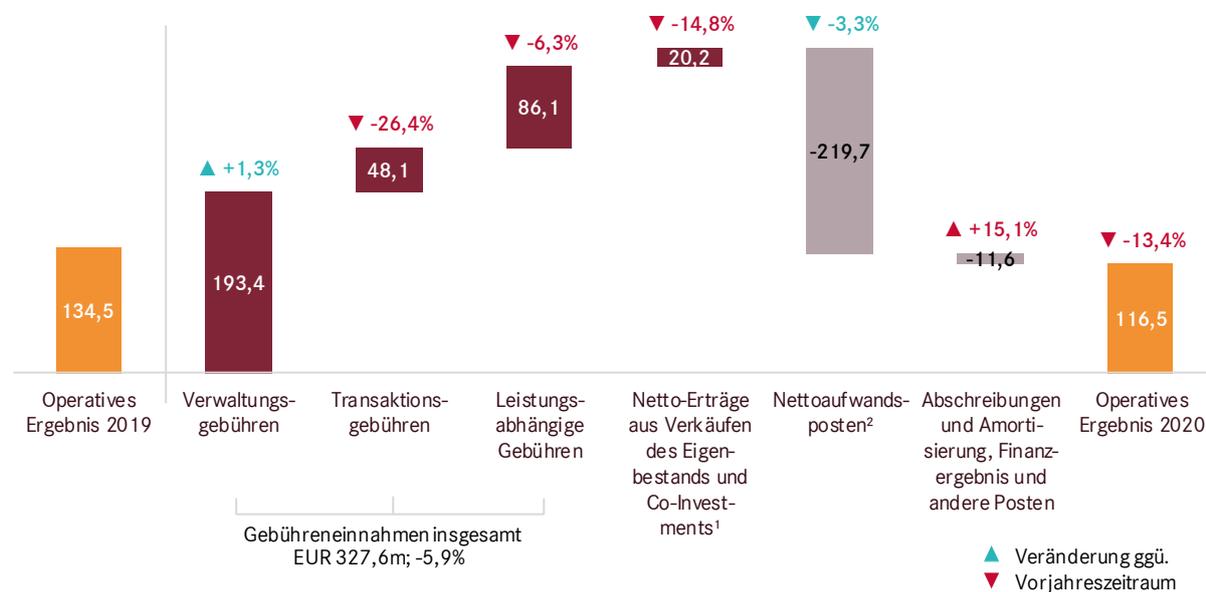
Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2020 betrug der Steueraufwand 21,4 Mio. EUR, nach 21,1 Mio. EUR im Vorjahr (+1,4%).

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.

Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



¹ Inklusive 3,1 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)

² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 16,5 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 193,4 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 183,9 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 35).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 48,1 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 35 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie bei den Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 86,1 Mio. EUR zum Teil aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. Im Berichtsjahr 2020 war die Verteilung wie folgt: 60,5 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 16,6 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist. Außerdem fielen 9,0 Mio. EUR aus operativen Erträgen aus Beteiligungen an (siehe Seite 35).

Diese drei Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** von 327,6 Mio. EUR.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in Höhe von 20,2 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 3,7 Mio. EUR (Seite 35) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von -2,2 Mio. EUR und „Materialaufwand“ von -3,6 Mio. EUR (Seite 74); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,5 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 1,0 Mio. EUR (Seite 35) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,0 Mio. EUR (Seite 74). Schließlich werden auch „realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (netto) von 0,0 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen (Seite 34) – insgesamt 2,4 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 17,8 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen“ in Höhe von 9,2 Mio. EUR, 5,6 Mio. EUR „Rendite aus dem eingesetzten Eigenkapital“ (Seite 78) und aus den „operativen Erträgen aus Beteiligungen (IFRS 9)“ in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 219,7 Mio. EUR sind der Personalaufwand in Höhe von 143,8 Mio. EUR (Seite 74) und die folgenden nicht personalbezogenen operativen Kosten und sonstigen Erträge in Höhe von insgesamt 86,7 Mio. EUR enthalten: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 76,7 Mio. EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von netto 16,1 Mio. EUR, „Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von -0,4 Mio. EUR und „Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in

Höhe von 1,7 Mio. EUR. Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 16,5 Mio. EUR, „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ von 0,3 Mio. EUR (alle Seite 74) und sonstigen Umsatzerlösen von 1,0 Mio. EUR (Seite 35) zusammen. Zudem werden aus der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen 10,4 Mio. EUR aus der Abschreibung der Nutzungsrechte (Seite 40) aufwandserhöhend berücksichtigt. Kosten für Investitionen in die Zukunft in Höhe von 10,7 Mio. EUR werden am Ende adjustiert. Diese setzen sich aus Kosten für befristete Arbeitsverträge in Höhe von 2,7 Mio. EUR, IT-Kosten in Höhe von 4,4 Mio. EUR und Beratungskosten in Höhe von 3,6 Mio. EUR zusammen.

Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten in Höhe von -11,6 Mio. EUR beinhaltet die „Abschreibung auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere“ in Höhe von -6,0 Mio. EUR (Seite 128) sowie „Finanzerträge“ von 3,0 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von -6,7 Mio. EUR (Seite 128). Das „Währungsergebnis“ (-7,6 Mio. EUR) wird um den „Aufwand/Ertrag aus nicht-zahlungswirksamer Währungsumrechnung“ -5,7 Mio. EUR) bereinigt (Seite 34) und somit in Höhe von -1,9 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen. Die „Abschreibung auf Fondsverwalterverträge und Lizenzen“ in Höhe von -24,4 Mio. EUR fließen ebenfalls in diese Position mit ein, werden jedoch neutralisiert (Seite 128).

2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.962.083	1.987.080	-1,3%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.237.240	1.206.391	2,6%
Eigenkapitalquote	63,1%	60,7%	2,3 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	495.454	449.084	10,3%
+ Termingelder	180.797	185.000	-2,3%
+ Wertpapiere	0	1.000	-100,0%
- Bankdarlehen	-43.200	-93.194	-53,6%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	333.051	241.891	37,7%
Netto-Eigenkapitalquote¹	76,4%	75,7%	0,7 PP

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 blieb nahezu konstant bei 2,0 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2020.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) blieb relativ stabil bei 1,2 Mrd. EUR zum Jahresende 2020. Die geringe 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 51,5 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. Reduzierend wirkte sich ein im Geschäftsjahr 2020 durchgeführtes Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von 27,9 Mio. EUR aus. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend leicht.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um -85,7% gesunken, von 115,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf 16,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020. Diese Reduktion resultiert überwiegend aus einer vorübergehenden Erhöhung der Vorräte im Vorjahr (91,6 Mio. EUR als Zwischenfinanzierung temporär auf der Bilanz gehaltener Immobilien), die zu Jahresbeginn 2020 entkonsolidiert wurden (31.12.2019: 113,2 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 blieben strategiekonform auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,8 Mio. EUR zum Jahresende 2020.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Vorräte	14.647	113.208	-87,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.835	0,2%
Immobilienvermögen	16.485	115.043	-85,7%

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 31.12.2020

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	40.905,2	0,0		
Co-Investments	6.087,3	510,5	87,1	
Wohnen	5.525,1	496,4	75,6	
Dawonia GmbH	4.928,1	163,4 ¹	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		309,0 ¹	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	597,0	23,9	23,9	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	559,9	11,7	8,6	
Alliance	231,8	5,6 ¹	5,1	5,1
Seneca	159,1	3,6 ¹	1,8	5,1
PATRoffice		0,3 ¹	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	169,1	1,1 ¹	0,8	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		1,2 ¹	0,7	11,0
Gewerbe Ausland	2,3	2,4	2,8	
Citruz Holding LP (UK)	2,3	0,0 ¹	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)		2,4	2,4	10,0
Principal Investments	15,9	16,5		
Sonstige Bilanzpositionen		365,2 ²		
Gebundenes Investmentkapital	47.008,5	892,2		
Verfügbare Liquidität		645,0		
Gesamtes Investmentkapital	47.008,5	1.537,2		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.237,2		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 393,2 Mio. EUR auf 343,2 Mio. EUR. Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf 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 zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (234,0 Mio. EUR) und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen (66,0 Mio. EUR) bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 43,2 Mio. EUR handelt es sich um eine vorübergehende Zwischenfinanzierung für einen der von PATRIZIA verwalteten Fonds.

Gegenüber dem Jahresende 2019 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	234.000	300.000	-22,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	66.000	0	/
Kurzfristige Bankdarlehen	43.200	93.194	-53,6%
Summe Finanzverbindlichkeiten	343.200	393.194	-12,7%

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

Liquidität

Zum 31. Dezember 2020 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 645,0 Mio. EUR im Vergleich zu 607,0 Mio. EUR zum Jahresende 2019.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Bankguthaben und Kassenbestand	495.454	449.084
Termingelder	180.797	185.000
Wertpapiere	0	1.000
Liquidität	676.251	635.084
Regulatorische Reserve KVGs	-31.229	-22.266
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	0	-5.469
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-15	-388
Verfügbare Liquidität	645.007	606.961

Die Liquidität insgesamt beträgt 676,3 Mio. EUR (31.12.2019: 635,1 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Insgesamt 180,8 Mio. EUR sind in Termingeldern investiert. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 31,2 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar für PATRIZIA sind demzufolge liquide Mittel in Höhe von 645,0 Mio. EUR (31.12.2019: 607,0 Mio. EUR) frei verfügbar.

Kapitalflussrechnung

Der **Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit** betrug im Berichtsjahr 82,9 Mio. EUR, nach 56,6 Mio. EUR in 2019.

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. Im Geschäftsjahr 2020 fanden keine derartigen Geschäftsvorfälle statt.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von -15,3 Mio. EUR (2019: Zufluss von 42,1 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch Auszahlungen durch Ausleihungen aufgrund einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung für Objekte für einen von PATRIZIA verwalteten Fonds (61,7 Mio. EUR). Gegenläufige Positionen sind im Wesentlichen Eigenkapitalrückführungen im Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS in Höhe von 41,5 Mio. EUR.

Hinzu kommt der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** in Höhe von -18,3 Mio. EUR, nach 17,8 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit in 2020 zählten diverse Darlehensaufnahmen und -tilgungen, unter anderem für die oben beschriebene kurzzeitige Zwischenfinanzierung von Objekten für Fonds der PATRIZIA AG in Höhe von 43,2 Mio. EUR sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von 26,0 Mio. EUR an die Aktionäre der PATRIZIA AG. Außerdem wurde ein Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von 27,9 Mio. EUR durchgeführt.

Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds summierte sich somit auf 49,3 Mio. EUR (2019: 116,5 Mio. EUR) und erhöhte den Finanzmittelfonds von 449,1 Mio. EUR Ende 2019 auf 495,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020.

Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Tsd. EUR	2020	2019
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	82.870	56.620
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-15.312	42.106
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.296	17.771
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	49.262	116.497
Finanzmittelfonds zum 01.01.	449.084	330.598
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-2.892	1.989
Finanzmittelfonds zum 31.12.	495.454	449.084

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 31,9 Mio. EUR (2019: 22,4 Mio. EUR; 42,6%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position **Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge** hat sich im Jahr 2020 auf 9,8 Mio. EUR (2019: 3,9 Mio. EUR) erhöht. Diese Erhöhung ist im Wesentlichen aus Erträgen aus realisierten (3,2 Mio. EUR; 2019: 0,6 Mio. EUR) und nicht realisierten Kursschwankungen (1,9 Mio. EUR; 2019: 0,0 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Herabsetzung der Pauschalwertberichtigung auf Forderungen (1,0 Mio. EUR; 2019: 0,0 Mio. EUR) zurück zu führen.

Der **Materialaufwand** beläuft sich auf 0,7 Mio. EUR gestiegen. Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 11,0% auf 33,3 Mio. EUR (2019: 30,0 Mio. EUR). Dies resultiert aus der jährlichen Lohnanpassung und aus dem Anstieg der Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt: 223 FTEs; 2019: 207 FTEs). Die **Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verzeichnen im Wesentlichen durch höherer IT- und Softwarekosten einen Anstieg von 4,2% auf 60,2 Mio. EUR (2019: 57,8 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen** liegt mit 98,2 Mio. EUR unter dem des Vorjahres (2019: 148,7 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Erträgen aus Gewinnabführungen. Das **Zinsergebnis** verzeichnet 2020 mit -5,0 Mio. EUR einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2019: -8,0 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie niedrigere Zinsaufwendungen gegenüber verbunden Unternehmen. Die Steuern haben sich um 7,9 Mio. EUR auf 12,2 Mio. EUR im Jahr 2020 reduziert.

Daraus ergibt sich für das abgelaufene Jahr ein Jahresüberschuss der PATRIZIA AG nach HGB von 28,5 Mio. EUR (2019: 58,7 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 474,8 Mio. EUR und der Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile von -26,6 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn verminderte sich von 500,8 Mio. EUR im Jahr 2019 auf 476,7 Mio. EUR im Jahr 2020.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA AG im Geschäftsjahr 2021 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Punkt 5) verwiesen.

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA AG

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Anlagevermögen	502.745	670.368
Umlaufvermögen	809.064	710.055
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	4.466	2.516
Bilanzsumme Aktiva	1.316.275	1.382.939
Eigenkapital	750.168	775.630
Rückstellungen	31.584	29.667
Verbindlichkeiten	534.523	577.642
Bilanzsumme Passiva	1.316.275	1.382.939

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA AG

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	31.881	22.351	42,6%
Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge	9.842	3.868	154,4%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-729	-349	109,2%
Personalaufwand	-33.255	-29.960	11,0%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.224	-57.804	4,2%
Ergebnis aus Beteiligungen, anderen Wertpapieren, Gewinnabführung und Verlustübernahmen	98.181	148.716	-34,0%
Zinsergebnis	-4.954	-8.030	-38,3%
Steuern	-12.248	-20.081	-39,0%
Jahresüberschuss	28.494	58.711	-51,5%
Gewinnvortrag	474.746	442.042	7,4%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	-26.571	0	/
Bilanzgewinn	476.668	500.754	-4,8%

3 Weitere Angaben

3.1 Übernahmerelevante Angaben

Ziel sämtlicher Regelungen ist die Erfüllung der 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 2020 2.668.545 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 89.682.931,00 EUR. Weitere Details finden sich im Konzernanhang unter 5.1 Eigenkapital und 5.1.4 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 2020 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding 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 mit Ausnahme des LTI-Plans 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 stellt die Grundsätze und die wesentlichen Merkmale des Vergütungssystems für den Vorstand und den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG dar. Er erläutert die Vergütung, die den einzelnen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 gewährt wird, und legt die Höhe der geleisteten Zahlungen offen.

Das Vergütungssystem des Vorstands soll den gleichen Grundsätzen und klaren Linien folgen, wie das für alle anderen Mitarbeiter und leitenden Angestellten der PATRIZIA implementierte System, insbesondere hinsichtlich der Vergütungsstruktur und der Vergütungselemente, aber auch hinsichtlich des Zielvereinbarungsansatzes hinter den leistungsbezogenen Vergütungselementen.

Bezüge des Vorstands

In den letzten Jahren haben sich vier Unternehmen zu EINER PATRIZIA zusammengeschlossen. Im Rahmen des Integrationsprozesses der seit 2017 getätigten Akquisitionen hat PATRIZIA ein neues Vergütungssystem für das gesamte Unternehmen inklusive Vorstand implementiert.

Der Aufsichtsrat hat das neue Vergütungssystem für den Vorstand gebilligt. Bei der Ausgestaltung des neuen Vergütungssystems wurden die folgenden Grundsätze berücksichtigt:

- Harmonisierung der Vergütungsstruktur und -elemente des Vorstands mit den Mitarbeitern der PATRIZIA und den Senior Leadern (Führungsebene unterhalb des Vorstands) der PATRIZIA.
- Unterstützung der Erreichung der Unternehmensstrategie und Vision der PATRIZIA, der führende Partner für weltweite Investments in Real Assets zu werden und den weiteren langfristigen Erfolg sicherzustellen, der sich in der mittelfristigen Strategie der PATRIZIA "Strategie 2023" widerspiegelt. Insbesondere die Struktur und Ausgestaltung des jährlichen Short-Term Incentive Plans (STI) und des Long-Term Incentive Plans (LTI) der PATRIZIA einschließlich des Zielvereinbarungsansatzes zielt darauf ab, die Erreichung und Erfüllung der in der "Strategie 2023" festgelegten Ziele zu unterstützen.
- Berücksichtigung der vielfältigen Stakeholder-Interessen der PATRIZIA durch Einbindung diverser Ziele mit Fokus auf Nachhaltigkeit.
- Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit am Markt im Einklang mit gesetzlichen Anforderungen und Empfehlungen (z.B. §87a AktG, Deutscher Corporate Governance Kodex).
- Ermöglichung einer klaren Leistungsorientierung durch Fokussierung auf die Erreichung kollektiver und individueller Ziele.

Das neue Vergütungssystem trägt durch die folgenden Grundsätze zur Strategie, zum langfristigen Interesse und zum nachhaltigen Erfolg der PATRIZIA und ihrer Stakeholder bei:

- Vielfältige individuelle und unternehmerische Ziele, die die Strategie des Unternehmens widerspiegeln und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtet sind.
- Vollständige Ausrichtung an den wichtigsten Leistungsindikatoren, die für die strategische Entscheidungsfindung und die regelmäßige Finanzberichterstattung verwendet werden (z. B. Operatives Ergebnis, Assets under Management und Cost Coverage Ratio).
- Fokus auf die weitere Verbesserung der wiederkehrenden Profitabilität, der Effizienz und des Wachstums der Unternehmensplattform, um wettbewerbsfähig zu bleiben und die führende Marktposition von PATRIZIA zu sichern.

Darüber hinaus wird aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben gemäß § 120a Abs. 1 AktG die erstmalige Abstimmung über das neue Vergütungssystem für den Vorstand auf der Hauptversammlung im Jahr 2021 stattfinden.

Bereits jetzt nehmen sechs von insgesamt sieben Vorstandsmitgliedern an dem neuen Vergütungssystem für den Vorstand teil, das im Folgenden beschrieben wird. Bei zukünftigen Vertragsverlängerungen oder Vertragsabschlüssen für Vorstandsmitglieder wird nur das neue Vergütungssystem angewendet.

Die Struktur der Vergütung und die Höhe der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Überprüfung berücksichtigt alle in Abschnitt G des Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlenen Bewertungskriterien sowie die Anforderungen nach §87 AktG, soweit keine Abweichung erklärt wird. Sie umfasst auch einen Marktvergleich der Vergütungshöhe mit der Marktpraxis wichtiger Wettbewerber derselben Branche. Aufgrund der zunehmenden internationalen Ausrichtung der PATRIZIA, des vielfältigen Portfolios und des Hintergrunds der Vorstandsmitglieder basiert der Benchmark auf zwei Vergleichsgruppen, einer deutschen und einer europäischen Peer Group. Für die Bestimmung der Peer Groups wurde ein externer unabhängiger Experte hinzugezogen. Die europäische Peer Group konzentriert sich in erster Linie auf Kapitalanlagegesellschaften und wird durch Finanzdienstleistungsunternehmen mit Schwerpunkt Immobilienfinanzierung ergänzt. Da die Anzahl der vergleichbaren Kapitalanlagegesellschaften in Deutschland begrenzt ist, konzentriert sich die deutsche Peer Group auf die Immobilienbranche und Unternehmen, die hinsichtlich ihres Geschäftsmodells und ihrer Größe, der Anzahl ihrer Mitarbeiter sowie ihres geografischen und Branchen- bzw. Geschäftsschwerpunkts mit PATRIZIA vergleichbar sind.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich am jeweiligen Verantwortungsbereich, an der individuellen Leistung, an der Leistung des Gesamtvorstands sowie an der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder hat das Ziel angemessen, leistungsorientiert und marktüblich zu sein. Sie setzt sich aus den folgenden erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten mit kurzfristiger und langfristiger Anreizwirkung zusammen:

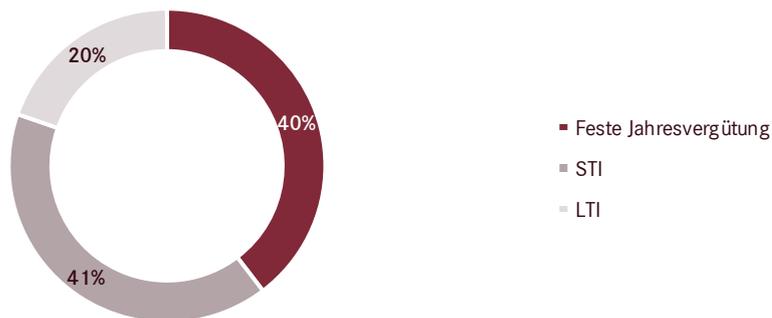
- Feste Jahresvergütung (Grundgehalt, Beitrag zur Altersversorgung, Nebenleistungen)
- Short-Term-Incentive (STI)
- Long-Term-Incentive (LTI)

Anteil der variablen Komponente an der Gesamtvergütung des Vorstandes

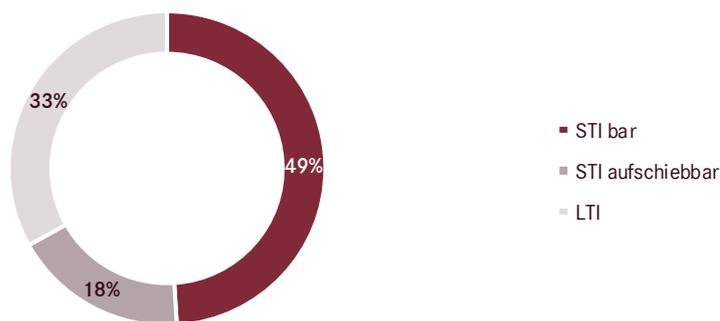
Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielprozentsätze für die einzelnen Vorstandsmitglieder aufgrund ihres Verantwortungsbereichs beträgt die gesamte variable Vergütung aus dem jährlichen Short-Term Incentive 70-140% des Grundgehalts bei voller Erreichung der Unternehmens- und persönlichen Ziele (100% Zielerreichung). Die variable Vergütung aus dem Long-Term Incentive beträgt 36-60% des Grundgehalts bei voller Zielerreichung (100% Zielerreichung). Insgesamt entfallen somit 54-65% der Gesamtvergütung (Grundgehalt + STI + LTI) auf leistungsbezogene Vergütungselemente.

Daraus ergibt sich die folgende durchschnittliche Vergütungsstruktur aus erfolgsunabhängigen (festen) und erfolgsabhängigen (STI + LTI) Vergütungsbestandteilen:

Struktur Gesamtvergütung



Struktur variable Vergütung



Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex hat der variable Teil der Zielvergütung bei PATRIZIA einen überwiegend langfristigen Charakter. So werden mehr als 50 % der jährlichen variablen Vergütung (variable Vergütung verstanden als STI- und LTI-Award zusammen) ("Deferral-Grenze") in aktienbasierten Instrumenten gewährt, die als aufgeschobene Vergütung aus der kurzfristigen Incentivierung und/oder durch den langfristigen Incentive-Plan vergeben werden. Diese Zuteilungen unterliegen mehrjährigen Leistungszeiträumen.

Um den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex gerecht zu werden, werden im Rahmen des Long Term Incentive Plans der PATRIZIA Performance Shares mit einer dreijährigen Performance-Periode und einer zweijährigen Haltefrist gewährt; darüber hinaus wird der zur Erreichung der Deferral-Schwelle erforderliche Teil des Short Term Incentives in Phantom Shares gewährt und für vier Jahre aufgeschoben. Die Werte der Performance Shares und Phantom Shares sind abhängig von der Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie.

Der überwiegend langfristige Charakter der variablen Vergütung wird außerdem durch eine Struktur begünstigt, bei der mehr als 50% der variablen Vergütung auf der Erreichung langfristiger Ziele basieren. Die im Rahmen des STI und LTI verwendeten Zielgrößen wie "Wachstum der Assets under Management (AuM)" oder "Cost Coverage Ratio (CCR)" haben einen langfristigen Erfolgscharakter. AuM korreliert mit einer langen Produktlaufzeit und sorgt für stabile und wiederkehrende Verwaltungsgebühren über mehrere Jahre. Die CCR spiegelt die Rentabilitätsquote des Unternehmens wider, wobei die Einnahmen hauptsächlich auf den Verwaltungsgebühren basieren. Darüber hinaus sind die im Rahmen des LTI gewährten Performance Shares an die Entwicklung des CCR der PATRIZIA und an die Entwicklung des Total Shareholder Return (TSR) der Gesellschaft im Vergleich zu Peer Indizes gebunden. Beides, CCR und TSR, steht für den langfristigen und nachhaltigen Erfolg der PATRIZIA.

Erfolgsunabhängige Vergütung

Erfolgsunabhängiger Vergütungsbestandteil ist die feste Jahresvergütung. Diese besteht aus einem Grundgehalt, das als monatliches Gehalt gezahlt wird und der Funktion des Vorstandsmitglieds entspricht, aus Beiträgen zur Altersversorgung, Sachbezügen und sonstigen Leistungen, die im Wesentlichen die steuerlich ansetzbaren Beträge für Versicherungsbeiträge und die Dienstwagennutzung umfassen.

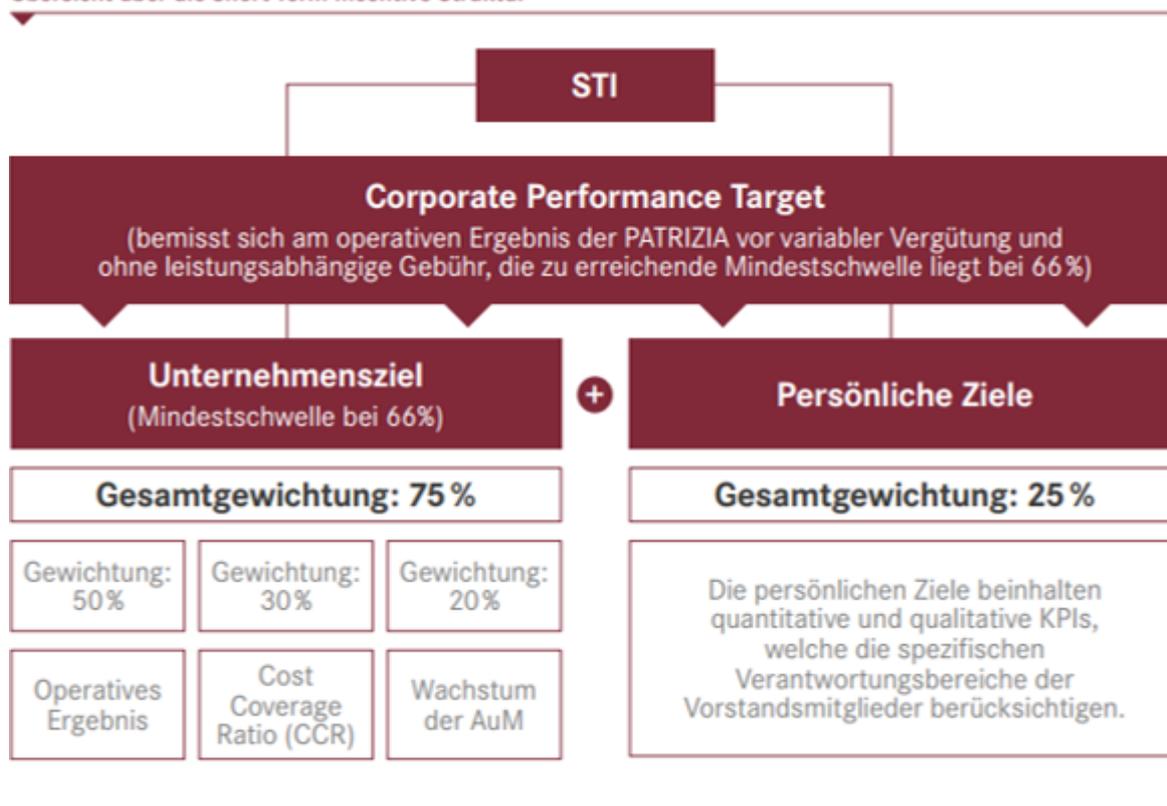
Erfolgsabhängige Vergütung

Kurzfristige variable Vergütungsbestandteile

Das Short-Term Incentive (STI) honoriert die Erreichung des kurz- bis mittelfristigen Unternehmensziels der PATRIZIA, das im Rahmen der Zielvereinbarung für die Performance des jeweiligen Geschäftsjahres festgelegt wurde.

Die absolute und relative Höhe der STI-Vergütung unterscheidet sich zwischen den Vorstandsmitgliedern und basiert auf einem vertraglich vereinbarten Zielwert zwischen 70-140% des Grundgehalts. Die Höhe der gewährten kurzfristigen variablen Vergütungskomponente wird auf Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres definierten qualitativen und quantitativen Zielen bestimmt.

Übersicht über die Short-Term-Incentive-Struktur



Damit der Vorstand ein STI für das Geschäftsjahr erhält, muss eine Mindestschwelle von 66% für das Corporate Performance Target erreicht werden, das sich am operativen Ergebnis der PATRIZIA (vor variabler Vergütung und ohne Performance Fees) bemisst. Für die zu erreichenden persönlichen Zielvorgaben gibt es keine zusätzliche Mindestschwelle.

Unter der Voraussetzung, dass das Unternehmensziel seine Mindestschwelle erreicht, werden die jährlichen Auszahlungen durch die Zielerreichung von zwei Teilkomponenten - einem Unternehmensziel und den persönlichen Zielen - bestimmt, wobei das Unternehmensziel mit 75% und die persönlichen Ziele mit 25% in der Leistungsbewertung gewichtet werden. Bei der Leistungsbewertung werden sowohl positive als auch negative Entwicklungen berücksichtigt.

Die Unternehmenszielvorgaben werden vom Aufsichtsrat zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres festgelegt und einheitlich für alle Vorstandsmitglieder definiert und angewendet. Für das Jahr 2020 umfassen die Unternehmenszielvorgaben die folgenden finanziellen KPIs:

- Operatives Ergebnis - 50% Gewichtung
- Cost Coverage Ratio (CCR) - 30% Gewichtung
- Wachstum der Assets under Management (AuM) - 20% Gewichtung

Die im Hinblick auf diese Ziele erreichte Leistung wird am Ende des Geschäftsjahres bewertet. Abhängig von der erreichten Leistung können die Auszahlungen für die Unternehmenskomponente (Unternehmensziel) zwischen 0%-200% des Zielbonus variieren.

Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex sind mehr als 50 % der variablen Vergütung an die Erreichung langfristiger Ziele ("Langfristschwelle") gebunden. Um dieser Richtlinie zu folgen, wird der für das Erreichen dieser Langfristschwelle erforderliche Teil der STI-Zuteilung (zusätzlich zur LTI-Zuteilung) zurückgestellt und in Phantom Shares umgewandelt. Der Wert einer "Phantom Share" entspricht dem Wert einer Aktie der PATRIZIA AG auf Basis des Durchschnitts der Xetra-Schlusskurse im Zeitraum beginnend 30 Tage vor und endend 30 Tage nach dem 31. Dezember des jeweiligen Performancejahres. Der Gegenwert der "Phantom Shares" wird dem Vorstandsmitglied nach einer "Lock-up-Periode" von vier Jahren nach dem jeweiligen Geschäftsjahr ausgezahlt. Der für die Auszahlung relevante Wert einer "Phantom Share" entspricht dem Wert einer Aktie der PATRIZIA AG nach dem Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse im Zeitraum beginnend 30 Tage vor und endend 30 Tage nach dem 31. Dezember des vierten auf die "Sperrfrist" folgenden Jahres. Damit wird sichergestellt, dass der oben genannte Teil des STI wertschaffend ist, indem er die langfristige Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie vollständig abbildet. Die Performance Shares sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

Für das Jahr 2020 wurden die folgenden Zielwerte für die Unternehmenszielvorgaben festgelegt und erreicht:

Unternehmensziel

Ziele ¹	Gewichtung	Min	Ziel	Max	Zielerreichung ²
Operatives Ergebnis	50%	80%	100%	140%	117%
CCR	30%	96%	100%	110%	103%
AuM Wachstum	20%	80%	100%	120%	61%

¹ Der Leistungskorridor entspricht den Zielerreichungsgraden des Unternehmensziels von 0% - 200%.

² Die Erreichung der hier genannten Ziele steht unter dem Vorbehalt der endgültigen Entscheidung des Aufsichtsrats. Die endgültigen Zahlen werden im folgenden Vergütungsbericht veröffentlicht

Dies führte zu einem Gesamt-Zielerreichungsgrad des Unternehmensziels von insgesamt 111% für alle Vorstandsmitglieder.

Die Zielerreichung des Corporate Performance Targets wurde mit 110% für das Geschäftsjahr 2020 gemessen. Da die endgültige Zielerreichung über 66% liegt, wird den Vorstandsmitgliedern ein STI-Award gewährt.

Für die individuellen Ziele wird die Zielerreichung nach Abschluss des Geschäftsjahres für jedes Mitglied des Vorstands bewertet. Im Folgenden wird ein Überblick über die Themenbereiche gegeben, die für die persönlichen Ziele berücksichtigt werden:

Berücksichtigte Themenbereiche für die individuellen Ziele FY2020

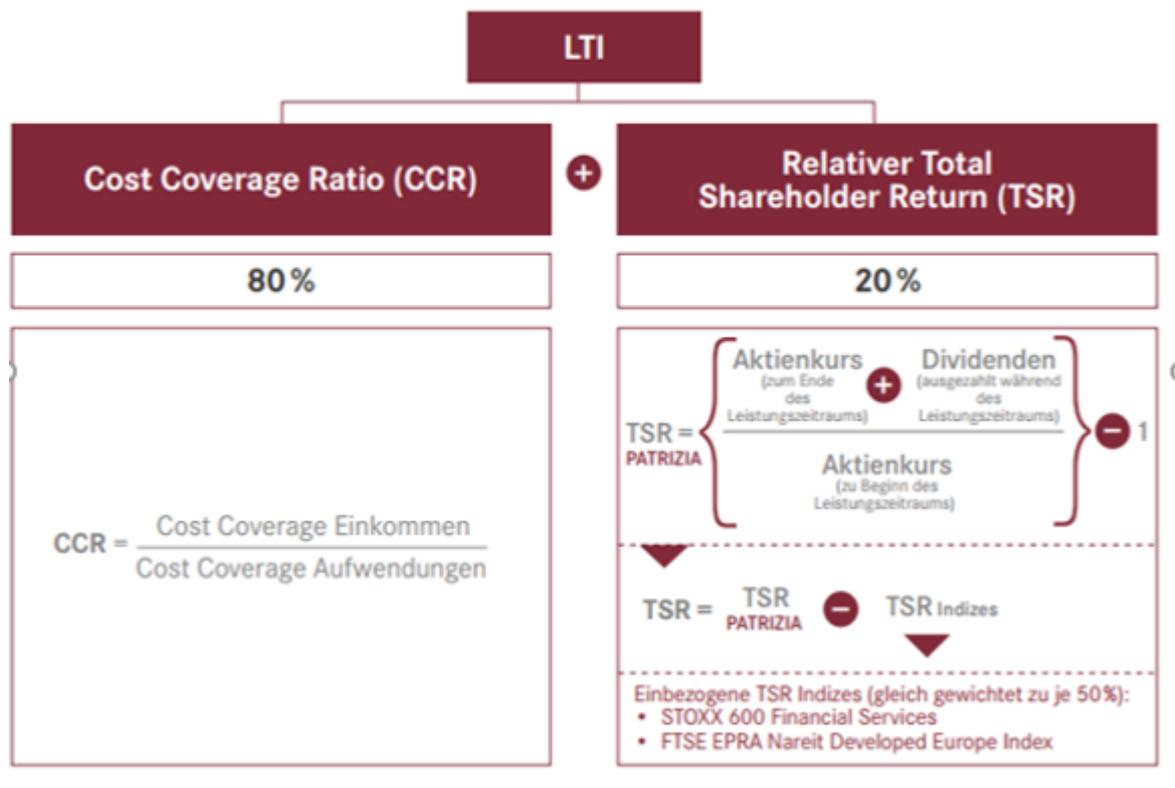
Mitglieder des Vorstandes	Themenbereiche für individuelle Ziele - FY2020	Relevanz für Unternehmenszweck, Vision und Strategie
Wolfgang Egger	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung der Strategie von PATRIZIA - Weiterentwicklung des Unternehmens zur Erreichung der Wachstumsziele der Strategie 2023 - Kundenzufriedenheit und -bindung erhöhen sowie Kundenbasis erweitern und diversifizieren 	- Erfüllung des Unternehmenszwecks: „Building communities & sustainable futures“
Thomas Wels	<ul style="list-style-type: none"> - Fokus auf Diversifizierung des Wachstums inkl. der Identifizierung von geeigneten M&A Opportunitäten zur Verbesserung und Ergänzung des Produktangebots und des Service für Kunden - Weiterentwicklung des Operating Models 	- Der führende Partner für weltweite Investments in Real Assets werden
Alexander Betz	<ul style="list-style-type: none"> - Prozesse vereinfachen, Arbeitsabläufe digitalisieren und automatisieren - Harmonisierung und Optimierung der Systemlandschaft - Entwicklung und Bereitstellung eines Online-Portals sowie einer API zur besseren Betreuung von Kunden und Property Managern 	- Vereinfachung - wir machen die Dinge einfach, um unsere Stärken zu entfalten
Karim Bohn	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der unternehmensweiten Steuer-Compliance und des Risikomanagements durch die Implementierung modernster Systeme und Tools - Weiterentwicklung der Kapitalmarktaktivitäten - Implementieren einer systemgestützten Deckungsbeitragsanalyse und Berichterstattung 	- Stabilität - wir werden ein stabiler und zuverlässiger Partner für unsere Kunden und Aktionäre sein
Dr. Manuel Käsbauer	<ul style="list-style-type: none"> - PATRIZIAS T&I-Investments forcieren - Globales T&I-Trendscouting 	- Dienstleistungen - wir schaffen Werte mit erstklassigen Dienstleistungen für unsere Kunden, Mieter und Mitarbeiter
Anne Kavanagh	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Investmentperformance - Verstärkung von Research und Innovation zur Unterstützung der Produktentwicklung 	- Reichweite - wir schaffen Investitionsmöglichkeiten mit attraktiven Renditeprofilen
Simon Woolf	<ul style="list-style-type: none"> - Einführung und Umsetzung eines unternehmensweiten Leistungsmanagement- und Belohnungsprogramms - Weiterentwicklung von softwarebasierten Personalmanagementsystemen 	- Der bevorzugte Arbeitgeber werden

Die individuellen Zielerreichungen der persönlichen Zielvorgaben unterliegen noch der finalen Entscheidung des Aufsichtsrats. Es wird erwartet, dass diese im Bereich von 100% liegen werden. Die endgültigen Zielerreichungen werden im folgenden Vergütungsbericht veröffentlicht. Für das ehemalige Vorstandsmitglied Klaus Schmitt wurde im Rahmen der Aufhebungsvereinbarung ein individueller Zielerreichungsgrad von 100 % festgelegt.

Langfristige variable Vergütungsbestandteile

Der neue Long-Term Incentive Plan (LTI) wurde als Teil der Gesamtvergütungsstruktur im Jahr 2020 eingeführt und bringt die Interessen der Aktionäre, der PATRIZIA Vorstandsmitglieder und der Führungskräfte des Unternehmens in Einklang. Der Plan zielt darauf ab, den Fokus der Vorstandsmitglieder auf den langfristigen und nachhaltigen Erfolg des Unternehmens zu legen, indem die Leistung an der Erreichung von Mehrjahreszielen gemessen und die Unternehmensleistung relativ zur Entwicklung des Marktumfelds betrachtet wird. Er unterstützt auch den Aktienbesitz der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Übersicht über die Long-Term-Incentive-Struktur



CCR Einkommen: Berechnet sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten 5 Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR)

CCR Aufwendungen: Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen (z.B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft))

Die LTI-Vergütungskomponente basiert auf einem vertraglich vereinbarten Zielwert, der in einer Spanne von 150.000 EUR und 224.756 EUR (entspricht 200.000 GBP) für jedes Vorstandsmitglied liegt.

Den Teilnehmern des LTI-Plans werden in jedem Geschäftsjahr Zuteilungen gewährt, die die Möglichkeit bieten, jedes Jahr an einem neuen Plan teilzunehmen. Der LTI-Plan verwendet Performance Shares, um den Erfolg des Unternehmens über einen Zeitraum von drei Geschäftsjahren zu messen, der einen Leistungszeitraum des LTI-Plans definiert.

Die erste Zuteilung im Jahr 2020 unterliegt den folgenden Leistungsbedingungen, die über drei Geschäftsjahre bis Ende 2022 gemessen werden:

- Entwicklung der Cost Coverage Ratio (CCR) des Unternehmens - 80% Gewichtung
- Entwicklung des relativen Total Shareholder Return (TSR) - 20% Gewichtung

Die Ziel-CCR des Unternehmens wird auf der Grundlage des Geschäftsplans des Unternehmens definiert. Für die LTI-Zuteilung im Jahr 2020 stehen die Ziele im Einklang mit der Gesamtstrategie der PATRIZIA und den im mittelfristigen Geschäftsplan des Unternehmens festgelegten Zielen. Die TSR-Entwicklung des Unternehmens wird an zwei Indizes (STOXX 600 Financial Services Index und FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index) gemessen, die gleich gewichtet sind. Es wird ein Leistungskorridor definiert, um zu bestimmen, wie viel der Performance Shares in Abhängigkeit von der Dreijahresperformance der beiden Leistungskennzahlen CCR und TSR unverfallbar werden. Daher werden eine Untergrenze, ein Zielwert und ein Höchstwert (Cap) für die Unverfallbarkeit festgelegt. Unterhalb des Schwellenwerts werden keine Performance Shares

unverfallbar, und die Anzahl, die zwischen Untergrenze und Zielwert sowie Zielwert und Höchstwert unverfallbar wird, wird linear ermittelt. Die Auszahlung kann in Aktien des Unternehmens oder in Form eines Barausgleichs erfolgen.

Für 2020 wurden die folgenden Werte festgelegt:

LTI KPIs

2020 Gewährung Performance Bandbreite ¹	Untergrenze	Ziel	Max
CCR	91%	100%	117%
TSR	80%	100%	120%

¹ Die Performance Bandbreite entspricht einer Zielerreichung von 50% - 200%

Die gewährten LTI-Zuteilungen beziehen sich auf eine bestimmte Anzahl von Aktien am Kapital der Gesellschaft und werden als Performance Shares bezeichnet. Die gewährten Performance Shares beziehen sich auf einen Nennwert am Tag der Gewährung, der einem bestimmten Barbetrag entspricht. Die Performance Shares können als ein Recht auf den Erhalt eines Geldbetrags oder als ein Recht auf den Erhalt von Aktien der Gesellschaft angesehen werden, wenn die Leistungsbedingungen am Ende des Leistungszeitraums erfüllt sind.

Die Performance Shares werden nach der dreijährigen Performance-Periode an die Vorstandsmitglieder unverfallbar und während der folgenden zusätzlichen zweijährigen Halteperiode treuhänderisch von der Gesellschaft verwahrt - in Summe werden die Aktien nach insgesamt fünf Jahren an die Planteilnehmer übertragen. Am Ende der Haltedauer erfolgt eine Auszahlung in bar oder durch Übertragung der unverfallbaren Aktien an den Teilnehmer.

2020 wurde der LTI-Award erstmals den Vorstandsmitgliedern gewährt. Daher ist bis 2025 keine Auszahlung fällig.

LTI-Award

Mitglieder des Vorstands	Datum der Gewährung	Leistungszeitraum	Leistungszeitraum	Ende der Haltedauer	Gesamtzahl der gewährten Performance Shares
Wolfgang Egger	02.01.2020	3 Jahre	31.12.2022	31.12.2024	10.541
Thomas Wels	01.05.2020	3 Jahre	31.12.2022	31.12.2024	10.541
Alexander Betz	02.01.2020	3 Jahre	31.12.2022	31.12.2024	7.906
Karim Bohn	0	0 Jahre	0	0	0
Dr. Manuel Käsbauer	02.01.2020	3 Jahre	31.12.2022	31.12.2024	7.906
Anne Kavanagh	02.01.2020	3 Jahre	31.12.2022	31.12.2024	12.459
Simon Woolf	02.01.2020	3 Jahre	31.12.2022	31.12.2024	9.344
Klaus Schmitt	0	0 Jahre	0	0	0

Relevante Bestimmungen zur Unverfallbarkeit von ausstehenden Zuteilungen im Zusammenhang mit der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses sind in den Geschäftsbedingungen des LTI-Plans enthalten. Abhängig von der Art der Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses kann das Ergebnis typischerweise eine vollständige Unverfallbarkeit, eine teilweise Unverfallbarkeit oder ein vollständiger Verfall sein. Der Ermessensspielraum wird durch den Aufsichtsrat festgelegt, sofern er angewendet wird.

Für den LTI-Plan ist eine Change-of-Control-Klausel vorgesehen. Im Falle eines Kontrollwechsels, bei dem das Unternehmen einer Übernahme durch ein übernehmendes Unternehmen unterliegt, werden die Performance Shares je nach übernehmendem Unternehmen anteilig unverfallbar oder werden weiter investiert. Falls eine Übernahme zu einer Abwicklung des Unternehmens führt, werden noch nicht unverfallbare Zuteilungen auf einer zeitanteiligen Basis unverfallbar, d. h. die Anzahl der gewährten Aktien wird durch die Anzahl der über die Unverfallbarkeitsfrist angesammelten Jahre aufgeteilt. Performance Shares werden unter Bezugnahme auf die Anzahl der Jahre, die vom Zeitpunkt der Gewährung bis zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels vergangen sind, im Verhältnis zur Länge (in Jahren) des Erdienungszeitraums zurückgestuft. Falls eine Übernahme dazu führt, dass das Unternehmen unter einer neuen Holding-Muttergesellschaft organisiert wird, findet keine sofortige Unverfallbarkeit der Prämien statt und den Teilnehmern wird von der übernehmenden Gesellschaft eine Ersatzzuteilung angeboten.

Maximalvergütung

Nach dem neuen Vergütungssystem ist die für ein Geschäftsjahr zu gewährende Gesamtvergütung (Summe aller für das betreffende Geschäftsjahr aufgewendeten Vergütungsbeträge einschließlich festem Jahresgehalt, variabler Vergütung (STI und LTI Award) und Nebenleistungen) eines Vorstandsmitglieds auf einen Höchstbetrag begrenzt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Vergütungsbeträge in dem jeweiligen Geschäftsjahr oder zu einem späteren Zeitpunkt ausgezahlt werden. Demnach darf die Gesamtvergütung des Vorstandsvorsitzenden einen Betrag von 7,0 Mio. EUR brutto für ein Geschäftsjahr nicht überschreiten. Das Gleiche gilt für die Gesamtvergütung des Co-CEO. Die Gesamtvergütung für jedes weitere Vorstandsmitglied darf nach diesem System einen Betrag von 6,2 Mio. EUR brutto bzw. 5,4 Mio. GBP brutto, falls ein Dienstvertrag eine Vergütung in GBP vorsieht, für ein Geschäftsjahr nicht überschreiten.

Für die folgenden Vorstandsmitglieder ist eine für ein Geschäftsjahr zu gewährende Maximalvergütung (Summe aller für das betreffende Geschäftsjahr gezahlten Vergütungsbestandteile einschließlich festem Jahresgehalt, variabler Vergütung (STI und LTI Award) und Nebenleistungen) (brutto) vereinbart:

-Wolfgang Egger:	6,1 Mio. EUR
-Thomas Wels:	6,1 Mio. EUR
-Alexander Betz:	3,0 Mio. EUR
-Dr. Manuel Käsbauer:	2,2 Mio. EUR
-Anne Kavanagh:	4,5 Mio. GBP
-Simon Woolf:	2,2 Mio. GBP

Für das Geschäftsjahr 2020 ist die Maximalvergütung für keines der vorgenannten Vorstandsmitglieder überschritten.

Malus und Clawback

Der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend, wurden Malus- und Clawback-Regelungen implementiert, die eine weitere Angleichung an die Interessen der Aktionäre der Gesellschaft sicherstellen. PATRIZIA ist berechtigt, einen angemessenen Teil der gemäß der STI- bzw. LTI-Komponente gezahlten variablen Vergütung zurückzufordern, wenn ein Malus- oder Clawback-Ereignis eintritt. Dies könnte sich u. a. auf eine wesentliche Falschdarstellung der Finanzergebnisse der Gesellschaft oder einen Verstoß gegen relevante externe oder interne Verhaltensregeln beziehen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde für den Vorstand der PATRIZIA AG keine Malus- oder Clawback-Regelung angewendet.

Pensionsansprüche

Die PATRIZIA AG gewährt Zuschüsse zu einer gesetzlichen Rentenversicherung oder Beiträge zu einer privaten Altersvorsorge, sofern das Vorstandsmitglied eine entsprechende Versicherung abschließt. Die Zulagen werden je nach Plan monatlich oder jährlich und in Bruttobeträgen ausgezahlt.

Directors & Officers-Haftpflichtversicherung (D&O)

Die Gesellschaft hat für die Mitglieder des Vorstands eine Versicherung abgeschlossen, die deren persönliche Haftung aus ihrer Vorstandstätigkeit abdeckt. Die D&O-Versicherung sieht einen Selbstbehalt von 10% des Schadens bis zu 150% der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitglieds vor.

Gesamtvergütung für das Geschäftsjahr 2020

Die Gesamtvergütung, die den amtierenden und ehemaligen Vorstandsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2020 auf Basis einer 100-prozentigen Zielerreichung gewährt wurde, beträgt 8,6 Mio. Euro (2019: 5,2 Mio. Euro), davon 3,4 Mio. Euro erfolgsunabhängige und 5,2 Mio. Euro erfolgsabhängige Vergütung. Ein Teil dieses Betrags wurde noch nicht ausbezahlt. Die Vorgaben für 2020 enthalten 2,4 Mio. EUR Phantom Shares und Performance Share Units, die den Vorstandsmitgliedern gewährt wurden. Von den Phantom Shares wird das Barwertäquivalent im Geschäftsjahr 2025 ausgezahlt, während die Performance Shares den Vorstandsmitgliedern im Jahr 2025 ausgehändigt oder nach Ablauf der kombinierten Sperr- und Haltefrist als Barwertäquivalent ausgezahlt werden.

Die Gesamtbezüge der amtierenden und ehemaligen Mitglieder des Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf 6,9 Mio. EUR (2019: 4,9 Mio. EUR).

Die nachfolgende Übersicht stellt die den Vorstandsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2020 gewährten Vergütungen dar. Darüber hinaus wird die tatsächlich im Geschäftsjahr 2020 zur Auszahlung gelangte Vergütung dargestellt, die auch in den Vorjahren erbrachte Leistungen beinhaltet.

Gewährte Zuwendungen Wolfgang Egger, CEO

Eintritt: 21.08.2002

Bestellt bis: 30.06.2021

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen ¹	0	0	0	0
Zwischensumme	420	420	420	420
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	926	588	0	1.176
<i>STI - bar</i>	617	386	0	772
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	309	202	0	404
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	200	0	400
Summe	1.346	1.208	420	1.996
Servicekosten ³	12	12	12	12
Gesamtvergütung	1.358	1.220	432	2.008

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge**Gewährte Zuwendungen Thomas Wels, Co-CEO**

Eintritt: 01.05.2020

Bestellt bis: 30.04.2023

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	0	433	433	433
Nebenleistungen ¹	0	16	16	16
Zwischensumme	0	450	450	450
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	607	0	1.213
<i>STI - bar</i>	0	395	0	791
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	0	211	0	423
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	200	0	400
Summe	0	1.256	450	2.063
Servicekosten ³	0	44	44	44
Gesamtvergütung	0	1.300	493	2.107

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² LTI Maximalbetrag basiert auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge**Gewährte Zuwendungen Alexander Betz, CDO**

Eintritt: 01.01.2020

Bestellt bis: 31.12.2022

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	0	420	420	420
Nebenleistungen ¹	0	18	18	18
Zwischensumme	0	438	438	438
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	336	0	672
<i>STI - bar</i>	0	238	0	476
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	0	98	0	196
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	150	0	300
Summe	0	924	438	1.410
Servicekosten ³	0	12	12	12
Gesamtvergütung	0	936	450	1.422

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Gewährte Zuwendungen Karim Bohn, CFO

Eintritt: 01.11.2015

Bestellt bis: 31.10.2023

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen ¹	18	18	18	18
Zwischensumme	438	438	438	438
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	718	750	375	1.125
<i>STI - bar</i>	479	500	250	750
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	239	250	125	375
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	0	0	0
Summe	1.156	1.188	813	1.563
Servicekosten ³	12	12	12	12
Gesamtvergütung	1.168	1.200	825	1.575

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge**Gewährte Zuwendungen Dr. Manuel Käsbauer, CTIO**

Eintritt: 01.01.2020

Bestellt bis: 31.12.2022

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	0	250	250	250
Nebenleistungen ¹	0	14	14	14
Zwischensumme	0	264	264	264
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	175	0	350
<i>STI - bar</i>	0	159	0	319
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	0	16	0	32
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	150	0	300
Summe	0	589	264	914
Servicekosten ³	0	24	24	24
Gesamtvergütung	0	613	288	938

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge**Gewährte Zuwendungen Anne Kavanagh, CIO**

Eintritt: 15.04.2017

Bestellt bis: 15.04.2022

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	418	472	472	472
Nebenleistungen ¹	5	0	0	0
Zwischensumme	423	472	472	472
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	869	661	0	1.322
<i>STI - bar</i>	579	434	0	868
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	290	227	0	454
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	225	0	450
Summe	1.292	1.358	472	2.243
Servicekosten ³	47	45	45	45
Gesamtvergütung	1.340	1.402	517	2.288

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Gewährte Zuwendungen Simon Woolf, CHRO

Eintritt: 01.01.2020

Bestellt bis: 31.12.2022

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	0	281	281	281
Nebenleistungen ¹	0	16	16	16
Zwischensumme	0	297	297	297
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	197	0	393
<i>STI - bar</i>	0	179	0	358
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	0	18	0	35
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	169	0	337
Summe	0	662	297	1.028
Servicekosten ³	0	28	28	28
Gesamtvergütung	0	690	325	1.056

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge**Gewährte Zuwendungen Klaus Schmitt, COO**

Eintritt: 01.01.2006

Bestellt bis: 30.06.2020

Tsd. EUR	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	420	420	420	420
Nebenleistungen ¹	22	22	22	22
Zwischensumme	442	442	442	442
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	864	750	375	1.125
<i>STI - bar</i>	576	500	250	750
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)²</i>	288	250	125	375
Langfristige variable Vergütung (LTI) ²	0	0	0	0
Summe	1.306	1.192	817	1.567
Servicekosten ³	24	24	24	24
Gesamtvergütung	1.330	1.216	841	1.591

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt³ Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Den einzelnen Mitgliedern des Vorstands wurden für das jeweilige Geschäftsjahr die folgenden Vergütungen ausbezahlt:

Ausbezahlte Vergütung Wolfgang Egger, CEO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	420	420
Nebenleistungen ¹	0	0
Zwischensumme	420	420
STI in bar	642	617
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	386
<i>Tranche 2016-2018</i>	220	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	1.282	1.423
Servicekosten ²	12	12
Gesamtvergütung	1.294	1.435

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausgezahlte Vergütung Thomas Wels, Co-CEO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	433
Nebenleistungen ¹	0	16
Zwischensumme	0	450
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0
STI in bar	0	0
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	0
<i>Tranche 2016-2018</i>	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	0	450
Servicekosten ²	0	44
Gesamtvergütung	0	493

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Alexander Betz, CDO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	420
Nebenleistungen ¹	0	18
Zwischensumme	0	438
STI in bar	0	0
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	0
<i>Tranche 2016-2018</i>	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	0	438
Servicekosten ²	0	12
Gesamtvergütung	0	450

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Karim Bohn, CFO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	420	420
Nebenleistungen ¹	18	18
Zwischensumme	438	438
STI in bar	513	479
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	284
<i>Tranche 2016-2018</i>	19	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	971	1.201
Servicekosten ²	12	12
Gesamtvergütung	983	1.213

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Dr. Manuel Käsbauer, CTIO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	250
Nebenleistungen ¹	0	14
Zwischensumme	0	264
STI in bar	0	0
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	0
<i>Tranche 2016-2018</i>	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	0	264
Servicekosten ²	0	24
Gesamtvergütung	0	288

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Anne Kavanagh, CIO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	418	472
Nebenleistungen ¹	5	0
Zwischensumme	423	472
STI in bar	604	579
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	0
<i>Tranche 2016-2018</i>	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	1.027	1.051
Servicekosten ²	47	45
Gesamtvergütung	1.074	1.096

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Simon Woolf, CHRO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	281
Nebenleistungen ¹	0	16
Zwischensumme	0	297
STI in bar	0	0
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	0
<i>Tranche 2016-2018</i>	0	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	0	297
Servicekosten ²	0	28
Gesamtvergütung	0	325

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Klaus Schmitt, COO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	420	420
Nebenleistungen ¹	22	22
Zwischensumme	442	442
STI in bar	642	576
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)	0	0
<i>Tranche 2017-2019</i>	0	346
<i>Tranche 2016-2018</i>	225	0
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
Summe	1.084	1.018
Servicekosten ²	24	24
Gesamtvergütung	1.108	1.042

¹ Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Darüber hinaus erhielt das ehemalige Vorstandsmitglied Arwed Fischer im Geschäftsjahr 2020 eine Zahlung für 10.424 Phantom Shares, was einem Gegenwert von 210 TEUR entspricht, sowie eine Rentenzahlung von 6 TEUR.

Die beiden folgenden Tabellen zeigen eine vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderung der Zielvergütung der Vorstände im Vergleich zu der durchschnittlichen Zielvergütung (bei 100% Zielerreichung) von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis. Dabei enthalten die Werte für Arbeitnehmer nur fixe und variable Gehaltsbestandteile und keine sonstigen Leistungen (z.B. Sachbezüge).

Bei den jährlichen Veränderungen der Arbeitnehmer-Zielvergütung ist zu beachten, dass diese aufgrund des starken anorganischen Wachstums der Gesellschaft in der Vergangenheit (vor allem außerhalb von Deutschland) auf einer sehr heterogenen Mitarbeiter-Population basieren und somit keine vollständige Betrachtung auf vergleichbarer Basis („like for like“) ermöglichen.

Darüber hinaus wird die Zielvergütung der Vorstände mit der Ertragsentwicklung der Gesellschaft in den letzten fünf Geschäftsjahren verglichen.

Entwicklung der durchschnittlichen Zielvergütung des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Tsd. EUR	Veränderung		Veränderung		Veränderung		Veränderung		2020 ¹
	2016	2016/17	2017	2017/18	2018	2018/19	2019	2019/20	
Vorstand	849	12,4%	954	16,8%	1.115	1,5%	1.132	-8,6%	1.034
Mitarbeiter/innen ²	73	14,0%	83	9,0%	91	3,0%	93	24,6%	116

¹ Einführung des LTI Programms

² Bis 2019 nur auf Basis der Mitarbeiter/innen in Deutschland, Mitarbeiter/innen auf Basis von Vollzeitäquivalent.

Entwicklung der Zielvergütung der individuellen Vorstände im Vergleich zu finanziellen Leistungsindikatoren

Tsd. EUR	Veränderung		Veränderung		Veränderung		Veränderung		2020 ¹
	2016	2016/17	2017	2017/18	2018	2018/19	2019	2019/20	
Mitglieder des Vorstands zum 31. Dezember 2020									
Wolfgang Egger	990	3,0%	1.020	14,7%	1.170	0,0%	1.170	3,2%	1.208
Thomas Wels	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1.240
Alexander Betz	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	906
Karim Bohn	780	0,0%	780	30,8%	1.020	0,0%	1.020	14,7%	1.170
Dr. Manuel Käsbauer	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	575
Anne Kavanagh	0	0,0%	998	10,3%	1.101	6,1%	1.168	16,2%	1.358
Simon Woolf	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	646
Ehemalige Mitglieder des Vorstands									
Klaus Schmitt	1.020	0,0%	1.020	14,7%	1.170	0,0%	1.170	0,0%	1.170
Arwed Fischer	607	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Finanzielle Leistungsindikatoren									
Operatives Ergebnis	344.658	-76,2%	82.185	72,0%	141.373	-4,8%	134.523	-13,4%	116.453

¹ Einführung des LTI Programms

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung festgelegt. Der Aufsichtsrat erhält eine feste, marktgerechte Vergütung, die in vier gleichen Teilbeträgen am Ende eines jeden Quartals ausgezahlt wird. Eine variable Vergütung wird nicht gezahlt.

Gehört ein Aufsichtsratsmitglied dem Aufsichtsrat nicht während des gesamten Geschäftsjahres an, wird die jeweilige feste Vergütung zeitanteilig gezahlt. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie der auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Dem Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2020 die folgende Vergütung gewährt:

Vergütung des Aufsichtsrats

Tsd. EUR	2020	2019
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	60	40
Alfred Hoschek, Stellvertretender Vorsitzender	45	30
Uwe Reuter, Stellvertretender Vorsitzender	45	30
Gesamt	150	100

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 28. Januar 2021 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft allgemein zugänglich gemacht: <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>.

3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 16. Dezember 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2017 und DCGK 2020) verabschiedet. Den Empfehlungen wurde bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft öffentlich zugänglich: <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/>

3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlussfolgerung 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 9.2.

4 Entwicklung der Chancen und Risiken

4.1 Management der Chancen und Risiken

Ein konzernweites Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und bei Bedarf intern und extern kommuniziert werden. In diesem Zusammenhang werden auch die Chancen systematisch identifiziert, erfasst, ergriffen und bei Bedarf intern und extern kommuniziert.

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 werden von der Funktion Risk Management verantwortet. 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 Products und Capital Markets (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickeln neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Operational Board sowie dem Vorstand der PATRIZIA AG, 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.

Zur weiteren Stärkung der Governance hat die PATRIZIA im Laufe des Jahres 2020 eine gruppenweite Risk Management Funktion eingerichtet, die die Aktivitäten in Bezug auf das Risk Management bündelt. Damit wurde eine zentrale Verantwortung für die Weiterentwicklung geeigneter Risikomanagement-Verfahren festgelegt. Die bereits bestehenden Prozesse, die unter anderem auf dem regelmäßigen Wissensaustausch zwischen operativen Funktionen und dem Risikomanagement basieren, wurden weiterentwickelt, optimiert sowie um zusätzliche Verfahren zur Risikofrüherkennung, Berichterstattung und Risikotragfähigkeit ergänzt. Das Rollenkonzept innerhalb des PATRIZIA Risikomanagements ist darauf ausgelegt, ein optimales Zusammenspiel zwischen operativen Funktionen und den Überwachungsfunktionen zu gewährleisten.

Die PATRIZIA hat daneben eine Committee-Struktur eingerichtet, um die Management Organe bestmöglich zu unterstützen. Der Betrachtung von potenziellen Risiken und zukünftigen Chancen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Committee-Struktur stellt sicher, dass alle wichtigen Parteien rechtzeitig informiert und einbezogen werden und bildet damit ein zentrales Element der Risikoerkennung- und -steuerung. Die wesentlichen Committees sind:

- Investment Committee
- Products & Fundraising Committee
- Capital Allocation Committee
- Fund Review Committee
- Technology & Innovation Committee
- Risk Committee
- Ad-hoc Committee
- Environmental, Social and Governance (ESG) Committee
- Global Projects and Development (GPD) Committee
- Remuneration Committee

Die Einrichtung der Risk Management Funktionen in den regulierten Gesellschaften der PATRIZIA (AIFM, MiFID) folgt den gesonderten gesetzlichen Anforderungen und der aufsichtsrechtlichen Regulierung und wird von allen regulierten Einheiten durchgeführt. Das Risk Management der PATRIZIA und der regulierten Einheiten steht unter anderem durch eine gemeinsame Leitungsfunktion in dauerhafter Kooperation. Dies unterstützt den optimalen Wissensaustausch zwischen den Risk Management Funktionen auf allen Ebenen und gewährleistet die effiziente Betrachtung der Kernrisiken der PATRIZIA.

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.

Der Bereich Corporate Reporting & Planning berichtet wesentliche Finanzinformationen des Konzerns monatlich an die Management Organe sowie das Risk Management. Die Berichterstattung unterstützt die frühzeitige Erkennung potenzieller Risiken und hilft, entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Im Rahmen des Risk Managements werden die festgestellten Risiken 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. Die Risikobeurteilung betrachtet im Grundsatz die Risikowirkung über ein Jahr und ist an dem Geschäftsjahr der PATRIZIA und damit der Budgetperiode ausgerichtet.

Die festgestellten und bewerteten Risiken werden innerhalb einer Risikotragfähigkeitsrechnung auf Konzernebene berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen Risikofelder, die Ergebnisse der Risikotragfähigkeitsrechnung als auch Ergebnisse des implementierten Risikoindikatoren-Systems finden u.a. Eingang in die periodische Berichterstattung der Risk Management Funktion an den Vorstand.

Die Interne Revision der PATRIZIA überprüft das Risikomanagementsystem regelmäßig im Rahmen eines internen Risikoaudits auf Effizienz und Wirksamkeit. Neben der Risk Management Funktion werden in risikoorientierter Herangehensweise alle weiteren wesentlichen Geschäftsbereiche der PATRIZIA in die Prüfungsplanung einbezogen. Dem Vorstand wird über die Ergebnisse der Internen Revision jährlich berichtet. Gemäß § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem nach § 91 Abs. 2 AktG durch den Abschlussprüfer der PATRIZIA AG geprüft. Die Ausrichtung der Risk Management Organisation der PATRIZIA auf das Modell der drei Verteidigungslinien bildet die Grundlage für eine stabile Corporate Governance.

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

Das zentrale Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung besteht darin, dass die Jahres- und Quartalsabschlüsse unrichtige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, hat die PATRIZIA ein internes Kontrollsystem (IKS) für den Rechnungslegungsprozess eingerichtet. Es soll eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung von Jahres- und Quartalsabschlüssen gemäß den aufsichtsrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Anforderungen gewähren. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit garantieren. 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. Das Budget ist der Ausgangspunkt des Controllingprozesses als ein zentraler Bestandteil des IKS, das auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Dieses dient als Vorgabe für das Budget des gesamten Konzerns und das bevorstehende Geschäftsjahr. Die Ist-Zahlen und mögliche Abweichungen zu dem Budget werden monatlich überprüft, analysiert und berichtet. 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 daneben 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 Freigaberegulation, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmungsprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben werden dokumentiert und archiviert.

Die Buchhaltung für alle operativen Gesellschaften in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA organisiert. 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. Daneben ist die Rechnungslegung in den Prüfungsplan der Internen Revision einbezogen. Die Fokussierung auf die Corporate Governance trägt insgesamt zur weiteren Stabilisierung und Optimierung bestehender Prozesse einschließlich des IKS für die Rechnungslegung bei.

4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Nahezu alle ökonomischen Prognosen im Jahr 2020 wurden durch den Ausbruch der Covid-19 Pandemie negativ beeinflusst. Die harten Lockdown-Maßnahmen im März 2020 führten zu einem beinahe kompletten Stillstand des Wirtschaftslebens in fast allen europäischen Ländern und in Nordamerika. In der Folge brach das Wirtschaftswachstum in beispiellosem Ausmaß ein und Regierungen beschlossen umfangreiche Rettungspakete, um Wirtschaft und Arbeitsmärkte zu stützen. Im Verlauf des Frühjahrs und vor allem des Sommers erholte sich die Lage zunehmend und bis Ende des Jahres wurde mit einem soliden Aufschwung gerechnet, der dann im Spätherbst mit Beginn der „zweiten Welle“ deutlich eingebremst wurde. Die negativen Auswirkungen des zweiten Lockdowns waren allerdings weniger gravierend als die des ersten, da die Haushalte und Unternehmen sich auf Basis ihrer Erfahrungen aus dem Frühjahr an die Situation angepasst haben. Dennoch ist in den meisten europäischen Volkswirtschaften für das Jahr 2020 mit einer Rezession historischen Ausmaßes zu rechnen. Für 2021 wird mit einem deutlichen Aufschwung gerechnet, zumal in vielen Ländern bereits Ende 2020 mit Covid-19 Impfungen begonnen wurde, deutlich früher als noch im Herbst erwartet, und man davon ausgehen kann, dass das Infektionsgeschehen im Jahresverlauf eingedämmt wird. Der Lockdown zu Beginn des Jahres 2021 wird diese Entwicklung möglicherweise dämpfen, aber nicht umkehren. Auch an den europäischen Immobilienmärkten geht die Covid-19 Pandemie nicht spurlos vorbei, allerdings in sehr unterschiedlichen Ausprägungen. Der Wohn- sowie der Logistiksektor zeigten sich ausgesprochen widerstandsfähig, während der Einzelhandels- und der Hotelsektor besonders hart getroffen wurden.

Die Zinsen verharren aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auf einem äußerst niedrigem Niveau und unterstreichen, dass festverzinsliche Anlagen für Investoren, die einen attraktiven laufenden Ertrag suchen, eine nicht attraktive Anlageklasse sind. Dies wird zu einer weiteren Erhöhung der Nachfrage nach Immobilieninvestments führen. Innerhalb des Immobilieninvestmentmarktes zeichneten sich bereits im vergangenen Jahr Verschiebungen ab, weg von krisen- bzw. pandemieanfälligen Nutzungsarten, wie beispielsweise dem Einzelhandel, hin zu krisenresistenten Sektoren wie dem Wohnimmobiliensektor. Auch innerhalb der einzelnen Sektoren wird die Polarisierung stärker, wie beispielsweise im Einzelhandel, wo der Lebensmittelhandel boomt, während vor allem die Textilbranche kämpfen muss. Im Bürosektor geht der Trend zu modernen flexiblen Flächen, während Leerstände in veralteten und unflexiblen Flächen steigen. Es ist also wichtiger denn je, profunde Kenntnisse über die lokalen Märkte und Markttrends zu haben, um erfolgreiche Investmentstrategien umzusetzen.

Wohnimmobilienmarkt: Der Wohnimmobiliensektor zeigte sich im Verlauf der Covid-19 Pandemie relativ widerstandsfähig und wurde auch in diesen unsicheren Zeiten seinem Ruf als Garant für stabile Cashflows gerecht. Nichtsdestotrotz ist auch dieser Sektor nicht völlig immun und es zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten innerhalb des Wohnimmobilienuniversums. Der Mehrfamilienhaussektor kann als das resistenteste Segment bezeichnet werden. Die Fundamentalfaktoren wie Urbanisierung, hohe Baukosten und zunehmende Regulierung bestehen fort und haben an der Angebots- und Nachfragesituation nichts Grundlegendes verändert. Mieteinnahmen flossen hier trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation fast unbeeinflusst weiter. Größere Auswirkungen gab es auf das Segment studentisches Wohnen. Hier gab es vorübergehend einen Einbruch in der Nachfrage, vor dem Hintergrund, dass Universitäten keine Präsenzseminare anbieten und ausländische Studenten, auch aufgrund von Reisebeschränkungen, ausblieben. Da Bildung aber eine der wichtigsten Ressourcen in der heutigen Welt ist, ist mittel- bis langfristig mit einer stabilen Nachfrage nach studentischem Wohnen zu rechnen. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich für das Segment Co-Living ab. Aktuell sind die Herausforderungen hoch, jedoch wird eine Normalisierung der Lage wieder zu mehr Nachfrage führen, mit einem klaren Fokus auf die großen prosperierenden Städte, da dieses Segment junge, mobile Arbeitskräfte anspricht, für die es in diesen Städten ein hohes Jobangebot gibt. Darüber hinaus bietet Seniorenwohnen weiterhin attraktive Investmentmöglichkeiten, vom betreuten Wohnen bis zu Pflegeheimen. Insgesamt ist es immens wichtig, die Gegebenheiten der unterschiedlichen Märkte sowie die (politisch induzierten) Veränderungen genau zu analysieren und zu reflektieren, um in diesem Sektor erfolgreich zu sein.

Gewerbeimmobilienmarkt – Einzelhandel: Durch die von den Regierungen im Jahresverlauf 2020 eingeführten Lockdowns gab es einen nie dagewesenen Rückgang der Konsumausgaben. Dies intensivierte und beschleunigte viele der strukturellen Veränderungsprozesse, denen der Einzelhandelssektor ohnehin schon vor der Covid-19 Pandemie unterlag, wie der Anstieg des Onlinehandels und der Rückgang der Gewinnmargen im stationären Handel. Die Geschwindigkeit, in der sich der Wandel im Einzelhandel vollzieht, hat deutlich zugenommen und ist davon abhängig, wie schnell sich die Konsumausgaben erholen. Je langsamer sich die Konsumausgaben erholen, umso mehr wird sich dies in den Einzelhandelsmieten, vor allem für High Street und Shopping-Center, manifestieren. Trotz aller Herausforderungen wird es keine lebendigen Innenstädte ohne lebendige Einkaufsstraßen geben. Solange die Fähigkeiten zu Anpassungen oder gar Repositionierungen vorhanden sind, bergen die großen Herausforderungen für den Einzelhandel auch Chancen, insbesondere wenn es zu Preiskorrekturen kommt. Innerhalb des Einzelhandelssektors gibt es trotz der strukturellen Veränderungen auch Gewinner. Einer dieser Gewinner ist der Lebensmitteleinzelhandel, der nicht so stark von Lockdowns betroffen war und sich gegenüber dem Erstarken des Onlinehandels als relativ widerstandsfähig zeigt und daher attraktive Investmentmöglichkeiten mit sich bringt.

Gewerbeimmobilienmarkt – Büro: Die Fundamentaldaten für Bürobeschäftigung zeigten sich in Europa vor der durch die Covid-19 Pandemie ausgelösten Rezession sehr robust mit geringen Leerstandsquoten, moderaten Flächenneuzugängen und einer zunehmenden Konzentration der wirtschaftlichen Aktivität in den großen Städten. Im Verlauf des Jahres 2020 zeigte sich immer mehr, dass die Auswirkungen dieser Krise auf der einen Seite strukturelle Veränderungen beschleunigen und mittelfristig für Gegenwind bei der Flächennachfrage sorgen wird und auf der anderen Seite zu einer stärkeren Polarisierung innerhalb der einzelnen Märkte führt, wobei es große Unterschiede zwischen den einzelnen Märkten gibt. So wurden im Jahresverlauf ein Rückgang der Flächenumsätze registriert. Immer mehr Beschäftigte arbeiten von zu Hause und Faktoren wie Gesundheit und Wohlbefinden, technische Ausstattung und Flexibilität bestimmen zunehmend die Nachfrageprofile. Somit erfreuen sich moderne, flexible Flächen weiterhin großer Nachfrage, während ältere Flächen, die nicht den „neuen“ Anforderungen entsprechen, zunehmend leer stehen. Die nordeuropäischen Städte, die von der wirtschaftlichen Krise weniger betroffen sind, und eine stabile Nachfrage aufweisen, werden sich mittelfristig als widerstandsfähiger erweisen als die südeuropäischen Märkte wie beispielsweise Italien. In diesem Umfeld werden gute Kenntnisse der einzelnen Märkte sowie Flexibilität und operative Exzellenz entscheidend für erfolgreiche Investments sein.

Gewerbeimmobilienmarkt – Logistik: Logistik zählt zu den Gewinnern der Covid-19 Pandemie. Dies geht in erster Linie auf den starken Anstieg des Onlinehandels während der Krise zurück. Aber auch der Bereich der Produktionslogistik könnte durch eine Neustrukturierung von Liefer- Produktionsketten in einer weniger globalisierten Welt profitieren. Die Covid-19 Pandemie hat im Jahr 2020 zu einem erneuten Boom des Onlinehandels und einer starken Nachfrage sowohl nach großen Logistik-Hubs als auch nach städtischen Lieferzentren geführt. Dennoch kann es bei der Hub-Logistik zu einer stärkeren Polarisierung und längeren Leerstandszeiten in Märkten kommen, die einen höheren Flächenneuzugang haben und/oder von der Rezession stärker betroffen sind. Im Gegensatz dazu sollten der begrenzte Leerstand und die Konkurrenz durch alternative Nutzungen in städtischen Gebieten mit geringerem Angebot weiterhin Mietsteigerungspotentiale bieten.

4.3.2 Betriebliche Risiken

An- und Verkauf von Immobilien: Der Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2020 fortgesetzt. Aufgrund der europaweiten Covid-19 Pandemie haben die Investoren jedoch stark nach Nutzungsarten unterschieden. Die von der Krise deutlich mehr betroffenen Nutzungsarten, aufgrund von Schließungen und damit verbundenen Umsatzeinbußen, wie Einkaufszentren und Hotels sind dabei deutlich weniger gehandelt worden. Das Transaktionsvolumen ist im 10-Jahresdurchschnitt weiterhin auf sehr hohem Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren nationale und internationale Investoren weiterhin 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 Plattform der PATRIZIA soll einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten ermöglichen. PATRIZIA soll 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 werden. Trotz des aktuell vorherrschenden Verkäufermarktes besteht grundsätzlich das Risiko, dass der Verkauf von Immobilien nicht zu dem vorgesehenen Preis realisiert werden kann.

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Punkt 1.5.5.

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 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 Desktop-Virtualisierung und 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 (z. B. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud - aber auch zu den Anforderungen der DSGVO) 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. Die beschriebenen Maßnahmen haben sich insbesondere bei der durch die Covid-19 Pandemie veränderten Gefährdungslage bestens bewährt.

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 gering. Im Mai 2017 nahm PATRIZIA ein unbesichertes Schuldscheindarlehen 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. Die aktuelle Covid-19 Pandemie hat den Finanzierungsmarkt belastet, was sich hauptsächlich in erhöhten Liquiditätskosten widerspiegelt. Mit einer Entspannung ist nicht vor Ende der Krise zu rechnen. Wesentliche Risiken sind damit jedoch nicht verbunden. Ein weiterer Abschwung könnte jedoch Auswirkungen auf den Zugang zu Liquidität und damit Einfluss auf neue Investitionsmöglichkeiten für Kunden der PATRIZIA haben.

Wie die Geschäftsentwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, konnte PATRIZIA ihre Jahres- und Wachstumsziele erreichen, ohne dabei auf den gesamten aufgebauten Liquiditätspuffer für anorganisches Wachstum zurückgreifen zu müssen. Zusätzlich konnte der Kassenbestand aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung weiter ausgebaut werden. Daher hat der Vorstand der PATRIZIA AG beschlossen, die variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens vorzeitig zurückzuführen.

Kreditbedingungen: In dem bestehenden Schuldscheindarlehen 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 PATRIZIA aus diesen Kennzahlen ergeben sich hieraus aber nicht.

Zinsrisiken: Das Schuldscheindarlehen 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 Schuldscheindarlehen bestehen für PATRIZIA nicht, da die restlichen Tranchen in Höhe von 234 Mio. EUR mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2020 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 495,5 Mio. Euro sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 180,8 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Um ein mögliches Counterparty Risiko zu umgehen, sind die Anlagen der Liquidität auf 57 Finanzinstitute verteilt. Das maximale Anlagevolumen beträgt pro Bank EUR 50 Mio. Diese müssen mindestens über einer S&P Rating von BBB+ verfügen. 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 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, Hongkong, 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 181,0 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.

Das Enforcement-Verfahren betreffend den Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin, Schreiben vom 3. Juni 2020) ohne Feststellung einer fehlerhaften Rechnungslegung eingestellt. Fokus des Verfahrens war die Bewertung von Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Das Verfahren wurde seit Januar 2019 auf Ebene der BaFin geführt.

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 fünfzehn 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 die wiederholte Generierung von leistungsabhängigen Gebühren 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 eigenem Geld an bis zu 10% des Fondseigenkapitals. 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 Investorenmenseite, 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. Das weitere Anhalten der Covid-19 Pandemie kann zu Verzögerungen in den geplanten Produktplatzierungen führen und hat ebenfalls Einfluss auf die Anbindung von neuen Investoren/Investorengruppen an das Unternehmen. 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 450 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. Um die Risikoposition zu verbessern plant PATRIZIA nachhaltig den weiteren Ausbau der globalen Kundenbeziehungen.

4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Der Risk Management Prozess der PATRIZIA soll sicherstellen, dass relevante Risikopositionen identifiziert, erfasst und überwacht sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen definiert und implementiert werden. Oberstes Ziel ist die Herstellung einer umfassenden Transparenz über die aktuelle Risikolage und damit die Schaffung der Möglichkeit, risikoorientierte Entscheidungen zu treffen. Um dieses zu erreichen, ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Risk Management Funktion einen direkten Kontakt zu allen operativen Bereichen pflegt und die operativen Bereiche selbst in die Risk Management Verfahren eingebunden sind. So findet ein kontinuierlicher Wissensaustausch innerhalb des Konzerns statt und ermöglicht die frühzeitige Erkennung von potenziellen Risiken und die rechtzeitige Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen. 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 zum 31. Dezember 2020 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage 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 2021 gehen wir von einem deutlichen Aufschwung gegenüber dem Vorjahr aus. Die Covid-19 Pandemie wird uns zwar auch in diesem Jahr weiterhin begleiten und wir befinden uns Anfang des Jahres in einem weiteren Lockdown, allerdings sind die Auswirkungen weniger gravierend als beim ersten Lockdown, nachdem sich Haushalte und Unternehmen mittlerweile an die Situation angepasst haben. Zudem wurde Ende 2020 in vielen Ländern früher als erwartet mit Covid-19 Schutzimpfungen begonnen, die die Neuansteckungen im Jahresverlauf eindämmen sollten. Unterstützende Maßnahmen seitens nationaler Regierungen als auch der EU können einen Rückgang der Beschäftigung nicht verhindern, aber deutlich abfedern, sodass mit einem relativ moderaten Anstieg der Arbeitslosigkeit zu rechnen ist. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie veranlassen die Zentralbanken dazu, ihre Niedrigzinspolitik fortzusetzen.

Die Fortsetzung der Niedrigzinspolitik unterstreicht, dass verzinsliche Anlagen für Investoren, die einen attraktiven laufenden Ertrag suchen, eine schwierige Anlageklasse bleiben. Somit wird die Nachfrage nach Immobilieninvestments nach unserer Einschätzung hoch bleiben oder sogar noch zunehmen.

Die Covid-19 Krise zeigt sich deutlich auf den europäischen Immobilienmärkten, indem sie neue strukturelle Herausforderungen verursacht und bereits in Gang gesetzte beschleunigt. Bereits im vergangenen Jahr war zu beobachten, wie sich die Investmentaktivitäten weg von krisenanfälligen Sektoren wie Einzelhandel, hin zu krisenresistenten Sektoren wie Wohnen verschieben. Eine Polarisierung zeigt sich auch innerhalb der Sektoren.

Im Bürosektor steigt die Nachfrage nach modernen flexiblen Flächen, auch um den neuen Anforderungen nach Gesundheit und Wohlbefinden, sowie größerer Flexibilität gerecht zu werden. Veraltete Flächen stehen zunehmend leer. Im stark von der Krise betroffenen Einzelhandel hat sich der strukturelle Wandel deutlich beschleunigt. Der Anteil des Onlinehandels steigt bedingt durch Covid-19 und Lockdowns deutlich an und der stationäre Einzelhandel, vor allem im Textilbereich, sieht sich vor großen Herausforderungen. Gleichzeitig ist der Lebensmitteleinzelhandel eher ein Profiteur der Krise. Auch der Logistiksektor kann als Gewinner der Covid-19 Krise bezeichnet werden. Der boomende Onlinehandel führt zu einer erhöhten Flächennachfrage, zudem ist zu erwarten, dass auch die Produktionslogistik in einer weniger globalisierten Welt neue Impulse erhält.

Im Bereich Wohnen erweist sich das Mehrfamilienhaussegment als besonders krisenresistent. Segmente wie studentisches Wohnen oder Co-Living haben kurzfristig Nachfrageprobleme, werden sich aber nach unserer Einschätzung mittel- bis langfristig auch wieder positiv entwickeln. Insgesamt stellen Krisen wie die aktuelle nicht nur große Herausforderungen dar, sondern bieten auch Chancen und Gelegenheiten für erfolgreiche Investments, sofern Marktveränderungen und Mietsteigerungspotentiale erkannt und genutzt werden. Dies gilt für alle Immobiliensektoren und ist nur durch profunde Marktkenntnisse und -durchdringung möglich.

Quellen: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2021

Konzern allgemein

PATRIZIA geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2021 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für ihre 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 der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management sowie eine noch höhere Qualität der Gebühreneinnahmen insgesamt.

Bei den **Assets under Management** wird eine organische Steigerung zwischen 3,0 und 6,0 Mrd. EUR für das Geschäftsjahr 2021 erwartet. Somit sollten die Assets under Management zum Jahresende 2021 auf 50,0 bis 53,0 Mrd. EUR steigen.

PATRIZIA erwartet in 2021 ein **operatives Ergebnis** in Höhe von 100,0 Mio. EUR bis 145,0 Mio. EUR, nach 116,5 Mio. EUR in 2020.

Für die **Cost Coverage Ratio** geht PATRIZIA von einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung in 2021 aus.

Mrd. EUR	Letzte Prognose 2020	Ist-Wert 2020	Prognose 2021
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 2,0 - 3,5 Mrd. EUR	Wachstum von 2,6 Mrd. EUR	Wachstum zwischen 3,0 - 6,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	zwischen 110,0-130,0 Mio. EUR	116,5 Mio. EUR	zwischen 100,0 - 145,0 Mio. EUR
Cost Coverage Ratio (CCR)	n/a	119,8%	Stabil bis leicht steigend

Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

Für das Jahr 2021 wird ein **operatives Ergebnis** zwischen 100,0 Mio. EUR und 145,0 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 204,0 Mio. EUR und 208,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AuM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2021 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft rechnet mit einem weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2021 und mit **Transaktionsgebühren** zwischen 50,0 und 60,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 9,0 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 2021 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 60,0 Mio. EUR bis 90,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 314,0 Mio. EUR bis 358,0 Mio. EUR.

Die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** werden im Jahr 2021 zwischen 5,0 Mio. EUR und 20,0 Mio. EUR erwartet.

Nettoaufwandsposten, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen -209,0 Mio. EUR und -223,0 Mio. EUR.

Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten werden im Jahr 2021 in Höhe von etwa -10,0 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 2021. PATRIZIA erwartet aber auch in 2021 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

5.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 476,7 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2020 in Höhe von 37,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 73,5%. Die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren zum Vorjahr von 1,3% sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr von 5,7% bilden die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden, der einer Dividendensteigerung zum Vorjahr in Höhe von 3,4% entspricht.

5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2021

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2021 positiv

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2020 haben die starke Marktpositionierung der PATRIZIA als Partner für weltweite Investments in Real Assets bestätigt. Auf Basis des erwartet weiterhin positiven Marktumfelds und des geplanten organischen Wachstums der internationalen Plattform geht PATRIZIA von einer weiteren Steigerung der wiederkehrenden Erträge zum Vorjahr und einem operativen Ergebnis zwischen 100,0 Mio. EUR und 145,0 Mio. EUR aus.

Der Ausblick für 2021 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 Entwicklung der Covid-19 Pandemie auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

Augsburg, den 16. März 2021

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-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



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 31.12.2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. selbst geschaffene Software	904.303,16	1.320.804,36
2. entgeltlich erworbene Lizenzen	6.583.681,69	6.797.459,26
3. geleistete Anzahlungen	2.517.920,60	1.027.489,71
	<u>10.005.905,45</u>	<u>9.145.753,33</u>
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.924.569,44	2.850.944,53
2. Anlagen im Bau	889.670,40	265.959,82
	<u>3.814.239,84</u>	<u>3.116.904,35</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	462.156.223,06	589.846.168,47
2. Beteiligungen	15.418.667,47	56.909.267,47
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	625.000,00	625.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	10.725.162,31	10.725.162,31
	<u>488.925.052,84</u>	<u>658.105.598,25</u>
	502.745.198,13	670.368.255,93
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	534.250,03	627.479,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	241.140.331,59	217.925.484,50
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	433.035,47	111.929,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	55.341.450,23	8.265.961,34
	<u>297.449.067,32</u>	<u>226.930.854,82</u>
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	1.000.000,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	511.615.072,13	482.123.857,41
	<u>809.064.139,45</u>	<u>710.054.712,23</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.465.885,74	2.515.984,69
	<u>1.316.275.223,32</u>	<u>1.382.938.952,85</u>

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	92.351.476,00	92.351.476,00
2. Eigene Anteile	-2.668.545,00	-1.291.845,00
Ausgegebenes Kapital	89.682.931,00	91.059.631,00
(bedingtes Kapital € 41.800.000,00; Vj. € 41.800.000,00)		
II. Kapitalrücklage	183.311.440,70	183.311.440,70
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505.000,00	505.000,00
IV. Bilanzgewinn	476.668.394,46	500.753.573,13
	<u>750.167.766,16</u>	<u>775.629.644,83</u>
davon Gewinnvortrag € 474.745.523,14 (Vj. € 442.042.165,43)		
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	6.663.779,17	9.148.915,50
2. Sonstige Rückstellungen	24.920.639,15	20.517.940,27
	<u>31.584.418,32</u>	<u>29.666.855,77</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.252.429,80	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	754.784,53	669.059,24
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	177.903.611,21	261.899.910,24
4. Sonstige Verbindlichkeiten	312.612.213,30	315.073.482,77
davon aus Steuern € 10.154.135,84 (Vj. € 12.606.866,25)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 157.743,95 (Vj. € 9.792,22)		
	<u>534.523.038,84</u>	<u>577.642.452,25</u>
	<u><u>1.316.275.223,32</u></u>	<u><u>1.382.938.952,85</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse	31.881.327,00	22.351.007,35
2. Sonstige betriebliche Erträge	9.842.281,87	3.868.228,37
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-729.477,17	-348.627,10
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-29.784.502,38	-26.784.102,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.470.357,93	-3.176.071,65
davon für Altersversorgung € 357.780,77 (Vj. € 210.688,62)		
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.996.756,34	-4.363.835,39
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-56.227.731,72	-53.439.720,62
7. Erträge aus Beteiligungen	18.890.944,70	18.670.701,19
davon aus verbundenen Unternehmen € 15.860.877,70 (Vj. € 9.089.052,08)		
8. Erträge aus Gewinnabführungen	84.566.762,59	130.065.702,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.184.566,62	6.147.395,90
davon aus verbundenen Unternehmen € 2.801.777,58 (Vj. € 5.765.431,55)		
davon Erträge aus der Abzinsung € 12.138,44 (Vj. € 0,00)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-4.591.357,21	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.138.330,79	-14.177.748,00
davon an verbundene Unternehmen € 3.841.797,89 (Vj. € 9.039.989,87)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 13.586,00 (Vj. € 297.958,35)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-685.755,94	-20.415,26
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.119.455,30	-20.081.106,70
14. Ergebnis nach Steuern	28.622.158,00	58.711.407,70
15. Sonstige Steuern	-128.513,67	0,00
16. Jahresüberschuss	28.493.644,33	58.711.407,70
17. Gewinnvortrag	474.745.523,14	442.042.165,43
18. Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile	-26.570.773,01	0,00
19. Bilanzgewinn	476.668.394,46	500.753.573,13

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2020

1. Pflichtangaben nach § 264 Abs.1a HGB

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

2. 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).

3. 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 voraussichtlich 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. Aus dem Long Term Incentive Program ergibt sich ein Unterschiedsbetrag zwischen Handels- und Steuerbilanz (kein Ansatz der handelsrechtlichen Rückstellungen in der Steuerbilanz), der zu einer aktiven latenten Steuer führen würde. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB setzt die Gesellschaft keine aktiven latenten Steuern an.

Die aktiven Abgrenzungen entsprechen den zeitanteilig vorgeleisteten Beträgen.

Eigene Anteile werden mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Nennbetrag der eigenen Anteile wird gemäß § 272 Abs. 1a HGB passivisch offen von dem Posten „Gezeichnete Kapital“ abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile mindert das Bilanzergebnis. Anschaffungsnebenkosten sind als Aufwand des Geschäftsjahrs erfasst.

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 gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit einem laufzeitadäquaten, von der Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahren abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt. Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung werden gemäß § 277 Absatz 5 HGB gesondert unter dem Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beziehungsweise unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ dargestellt.

Verbindlichkeiten setzen wir mit dem Erfüllungsbetrag an.

Vermögensgegenstände und Schulden, die auf fremde Währung lauten, werden gemäß § 256a HGB zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet.

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.

4. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz

4.1 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 31.12.2020 die aktivierte selbst geschaffene Software in Höhe von TEUR 904 (Vorjahr: TEUR 1.321).

Die Abschreibung erfolgt je nach voraussichtlicher Nutzungsdauer und beträgt für immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens drei bis zehn und für Betriebs- und Geschäftsausstattung drei bis dreizehn Jahre.

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11 und 11a und 11 b HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2020 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die Ausleihungen in Höhe von TEUR 11.350 (Vorjahr: TEUR 11.350) 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 625). Die Restlaufzeit für das Wandeldarlehen beträgt nach Inanspruchnahme einer Verlängerungsoption unter einem Jahr mit weiterer Prolongationsmöglichkeit und für die Ausleihung über einem Jahr bis fünf Jahre.

4.2 Forderungen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 241.140 (Vorjahr: TEUR 217.925) resultieren aus dem laufenden Cash Pooling- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen und enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 30.178 (Vorjahr: TEUR 624). Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind in Höhe von TEUR 433 (Vorjahr: TEUR 112) enthalten. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.790 haben eine Restlaufzeit über einem Jahr bis fünf Jahre, alle anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 55.341 (Vorjahr: TEUR 8.266) bestehen im Wesentlichen aus Darlehensforderungen TEUR 43.450 (Vorjahr: TEUR 250), Steuerüberzahlungen TEUR 10.965 (Vorjahr: TEUR 6.951) und

geleistete Anzahlungen TEUR 377 (Vorjahr: TEUR 125). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4.4 Sonstige Wertpapiere

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

4.5 Eigenkapital

4.5.1 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) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1 EUR 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 37.000.000 Euro 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 1.000.000 Euro 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 1,00 EUR 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 41.800.000 EUR 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 begeben werden.

4.5.2 Kapitalrücklage

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhungen der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Die Kapitalrücklage beträgt zum Schluss des Geschäftsjahres 2020 unverändert 183.311 TEUR.

4.5.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

4.5.4 Eigene Aktien

Die PATRIZIA AG hat mit Ad-hoc Mitteilung vom 18. März 2020 und Bekanntmachung vom 18. März 2020 ein Aktienrückkaufprogramm angekündigt, das ab dem 19. März 2020 durchgeführt wurde. Da sich die Kapitalmärkte in wenigen Wochen deutlich stabilisierten und sich die Covid-19 Pandemie nur sehr limitiert auf das stabile Geschäftsmodell der PATRIZIA auswirkte, hat sich der Vorstand der PATRIZIA AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft dazu entschieden, das Aktienrückkaufprogramm am 22. Juni 2020 zu beenden. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms hat die PATRIZIA AG insgesamt 1.376.700 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 20,28 pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von EUR 27,9

Mio. zurückgekauft. Nach Beendigung des Aktienrückkaufprogramms hält die PATRIZIA insgesamt 2.668.545 Aktien bzw. 2,89% eigene Aktien.

Die eigenen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2019	1.291.845		21.678.892
Aktienankauf: Aktienrückkaufprogramm 2020	1.376.700	20,28	27.919.476
Stand zum 31.12.2020	2.668.545		49.598.368

4.5.5 Bilanzgewinn

Bilanzgewinn

EUR	31.12.2020
Jahresüberschuss	28.493.644,33
Gewinnvortrag	474.745.523,14
Kürzung Bilanzgewinn aufgrund Erwerb eigener Anteile	-26.570.773,01
=Bilanzgewinn	476.668.394,46

4.5.6 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Eigenkapital

EUR	31.12.2020
Gezeichnetes Kapital	89.682.931,00
Kapitalrücklage	183.311.440,70
Gewinnrücklage	505.000
Bilanzgewinn	476.668.394,46
Eigenkapital gesamt	750.167.766,16

4.6 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuernachzahlungen aus der Betriebsprüfung TEUR 651 (Vorjahr: TEUR 478) und für Gewerbesteuer TEUR 6.013 (Vorjahr: TEUR 8.671) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 24.921 (Vorjahr: TEUR 20.518) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten TEUR 15.806 (Vorjahr: TEUR 11.769), ausstehende Rechnungen TEUR 5.021 (Vorjahr: TEUR 3.424), Rückstellungen für Freistellungsverpflichtungen TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 0), Beträge für ungewisse Verbindlichkeiten TEUR 3.755 (Vorjahr: TEUR 3.755) und Rückstellungen für Reorganisationskosten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.104).

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von TEUR 6.666 (Vorjahr: TEUR 5.297), Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von TEUR 7.123 (Vorjahr: TEUR 5.652) sowie Beträge für anteilsbasierte Vergütungen TEUR 1.099 (Vorjahr: TEUR 0).

Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen haben mit TEUR 1.749 (Vorjahr: TEUR 1.436) eine Restlaufzeit unter einem Jahr, Rückstellungen für langfristige variable Vergütungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (TEUR 5.374; Vorjahr: TEUR 4.216) angesetzt.

Die Rückstellungen für die anteilsbasierte Vergütung haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 43.252 (Vorjahr: TEUR 0) bestehen im Wesentlichen aus einem Bankdarlehen in Höhe von TEUR 43.200 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 177.904 (Vorjahr: TEUR 261.900) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Die Veränderung der Verbindlichkeiten aus verbundenen Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus Cash-Pooling Rückzahlungen TEUR 8.938 (Vorjahr: TEUR -40.411) und der Rückzahlung von Darlehen an Tochtergesellschaften TEUR 45.798 (Vorjahr: TEUR 17.022).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 312.612 (Vorjahr: TEUR 315.073) 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 9.692 (Vorjahr: TEUR 12.141), Zinsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.435 (Vorjahr: TEUR 2.379) und den sonstigen Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2020 in Höhe von TEUR 462 (Vorjahr: TEUR 466).

Die Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben mit TEUR 66.000 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (Vorjahr: TEUR 0), mit TEUR 165.000 (Vorjahr: TEUR 215.500) eine Restlaufzeit von eins bis fünf Jahren und mit TEUR 69.000 (Vorjahr: TEUR 84.500) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die restlichen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind ebenfalls nicht besichert.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen.

5.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 9.842 (Vorjahr: TEUR 3.868) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.637 (Vorjahr: TEUR 2.010), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 917 (Vorjahr: TEUR 271), aus Erträgen aus der Herabsetzung der pauschalen Einzelwertberichtigung TEUR 955 (Vorjahr: TEUR 0), aus realisierten und nicht realisierten Kursgewinnen nach § 256a HGB von TEUR 5.075 (Vorjahr: TEUR 640), Steuererstattungen für sonstige Steuern in Höhe von TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 0), aus Erträgen aus der Weiterbelastung von Kosten in Höhe von TEUR 574 TEUR (Vorjahr: TEUR 72) und Erträge aus Sachbezügen TEUR 287 (Vorjahr: TEUR 578).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 5.075 (Vorjahr: TEUR 640) enthalten.

Als periodenfremde Erträge sind Auflösungen von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.637 (Vorjahr: TEUR 2.010) sowie Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 917 (Vorjahr: TEUR 271) enthalten.

5.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 56.228 (Vorjahr: TEUR 53.440) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 18.154 (Vorjahr: TEUR 14.088), Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 16.807 (Vorjahr: TEUR 12.278), Vertriebskosten in Höhe von TEUR 5.835 (Vorjahr: TEUR 7.119) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 15.432 (Vorjahr: TEUR 17.170).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 2.251 (Vorjahr: TEUR 990) enthalten.

5.4 Zinsergebnis

Im Zinsergebnis sind die folgenden Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung enthalten:

Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 298)

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

6. Weitere Angaben

6.1 Haftungsverhältnisse

Bei der Kreissparkasse Augsburg bestehen für die PATRIZIA AG Bürgschaften zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 93 (Inanspruchnahme durch diverse Konzerngesellschaften, Vorjahr: TEUR 108). Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über TEUR 19.950 (Vorjahr: Rahmenvertrag über TEUR 20.000) für die PATRIZIA AG sowie diverse Tochtergesellschaften, welcher per 31.12.2020 mit TEUR 3.779 (Vorjahr: TEUR 3.597) 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 31.12.2020 mit TEUR 1.420 (Vorjahr: TEUR 1.486) 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 und Garantien in Höhe von insgesamt TEUR 76.500 zur Absicherung der jeweiligen Eigenkapitalzwischenfinanzierung übernommen. Zum 31.12.2020 sind die besicherten Kredite mit insgesamt TEUR 27.600 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.

Des Weiteren hat die PATRIZIA AG an Tochterunternehmen befristete Zusagen zur finanziellen Unterstützung gewährt.

Gewährte Zusagen per 31.12.2020

Gesellschaftsbezeichnung	Ausgestellt am	Gültig bis	Haftungsbetrag	Währung
1. PATRIZIA Europe Limited	22.07.2019	mindestens 1 Jahr und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2018	1.500.000	GBP
2. PATRIZIA Peripheral Europe GP LLP	22.07.2019	mindestens 1 Jahr und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2018	300.000	GBP
3. PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	10.10.2019	Gilt bis zum Widerruf	1.307.674,42	EUR
4. PATRIZIA PIM LIMITED	06.02.2020	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	20.000.000	GBP
5. PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	29.04.2020	1 Jahr und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	9.000.000	EUR
6. PATRIZIA UK LIMITED	28.07.2020	1 Jahr und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	26.373.000,46	GBP
7. PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	15.09.2020	1 Jahr ab Unterzeichnung Abschluss 2019	13.421.835,70	GBP
8. SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED	15.09.2020	1 Jahr und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	8.911,53	GBP
9. PATRIZIA GQ LIMITED	29.10.2020	1 Jahr und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	1.000.000	GBP
10. BRICKVEST IM LTD.	22.12.2020	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	1.000.000	GBP
11. BRICKVEST MARKETS LTD	22.12.2020	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2019	1.000.000	GBP

Das Risiko einer Inanspruchnahme der Zusagen ist aufgrund der Basis der Liquiditäts- und geplanten Ertragslage der betroffenen Gesellschaften als gering einzustufen.

6.2 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 12.316 für 2021, TEUR 15.724 für 2022 bis 2025 und TEUR 2 für 2026 und später.

Der in den oben genannten 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 57 Monaten und führen zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.660.

6.3 Vorstandsmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Chief Executive Officer, Vorstandsvorsitzender), Herr Thomas Georg Wels (Co-Chief Executive Officer) seit 01.05.2020, 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 & Innovation Officer) seit 01.01.2020 und Herr Simon Woolf (Chief Human Resources Officer) seit 01.01.2020. Der stellvertretende geschäftsführende Vorstand Thomas Georg Wels ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg. Der Finanzvorstand Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrates der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald (vormals: GBW Real Estate GmbH & Co.KG) und Vorsitzender des Aufsichtsrates der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt. Der Investmentvorstand Anne Kavanagh ist Mitglied des Aufsichtsrates der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg.

6.4 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 des Konzerns 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)

6.5 Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Gesamtvergütung in Höhe von 8.577 TEUR (Vorjahr: 5.523 TEUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 6.689 TEUR (Vorjahr: 4.512 TEUR) ausbezahlt. Diese entfällt mit 3.421 TEUR (Vorjahr: 1.818 TEUR) auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen sowie mit 2.252 TEUR (Vorjahr: 2.229 TEUR) auf Short Term Incentives und mit 1.016 TEUR (Vorjahr: 465 TEUR) auf Long Term Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

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

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr insgesamt eine fixe Vergütung in Höhe von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 100).

6.6 Zahl der Arbeitnehmer

Im Jahr 2020 waren im Jahresdurchschnitt 212 (Vorjahr: 207) Vollzeitbeschäftigte (ohne Auszubildende) tätig.

6.7 Honorar des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer im Konzern beträgt 488 TEUR (Vorjahr: 453 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen 20 TEUR (Vorjahr: 36 TEUR), für Steuerberatungsleistungen 15 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) und für sonstige Leistungen 3 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Hiervon entfallen auf die PATRIZIA AG für Abschlussprüfungsleistungen 305 TEUR (Vorjahr: 280 TEUR), für sonstige Leistungen 3 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

6.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Am 20. März 2020 trat der reformierte Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 in Kraft. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 16. Dezember 2020 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 AG dauerhaft zugänglich.

6.9 Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Folgen der Corona-Pandemie haben auf die PATRIZIA AG nur geringe Auswirkungen gezeigt.

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl ist trotz der allgemeinen Unsicherheit leicht gestiegen. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten nicht vorgenommen werden. Des Weiteren wurden keine Rückstellungen, die auf die Corona-Pandemie zurück zu führen sind, gebildet.

Außergewöhnliche Effekte in der Gewinn- und Verlustrechnung, die der Corona-Pandemie zugerechnet werden können, sind, bedingt durch den Lockdown und den damit zusammenhängenden Reisebeschränkungen, die gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Reise-, Messe- und Eventkosten.

Für das Jahr 2021 sind weiterhin keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.10 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

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

Die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt/Main, Deutschland, hat uns gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 11.10.2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 09.10.2018 die Schwelle von 3 % überschritten hat und an diesem Tag 3,0001 % betrug. Dies entspricht 2.770.657 Stimmrechten. Weiterhin hat uns die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt/Main, Deutschland, gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 13.03.2020 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 10.03.2020 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,02 % betrug. Dies entspricht 4.632.222 Stimmrechten. Des Weiteren hat uns die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt/Main, Deutschland, gemäß § 40 Abs. 1 WpHG am 14.12.2020 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 09.12.2020 4,99 % betrug. Dies entspricht 4.606.758 Stimmrechten.

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 uns die Allianz SE, München, Deutschland, 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 § 21 Abs. 1 WpHG am 22.05.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 14.05.2013 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,07 % betrug. Dies entspricht 1.762.000 Stimmrechten. Weiterhin hat uns Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, 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. Der Anteil beträgt 51,548 % . 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 holding 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 holding 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.

6.11 Ergebnisverwendungsvorschlag

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 476,7 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 3,4% gegenüber dem Vorjahr. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2020 in Höhe von 37,7 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 73,5%. PATRIZIA hält an der bisherigen Dividendenpolitik fest. Dies bedeutet, dass die Wachstumsraten der Verwaltungsgebühren und der Assets under Management gegenüber dem Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden.

Augsburg, den 16. März 2021

Entwicklung des Anlagevermögens Anlagespiegel

in Euro

	Anschaffungskosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugang	Umbuchung	Abgang	
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					
1. Selbst geschaffene Software	2.722.705,11	0,00	0,00	0,00	2.722.705,11
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	26.249.555,75	1.803.948,62	606.899,46	0,00	28.660.403,83
3. geleistete Anzahlungen	1.027.489,71	2.097.330,35	-606.899,46	0,00	2.517.920,60
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	29.999.750,57	3.901.278,97	0,00	0,00	33.901.029,54
<u>II. Sachanlagen</u>					
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.932.987,55	1.037.896,03	0,00	-958.176,73	10.012.706,85
2. Anlagen im Bau	265.959,82	623.710,58	0,00	0,00	889.670,40
Summe Sachanlagen	10.198.947,37	1.661.606,61	0,00	-958.176,73	10.902.377,25
<u>III. Finanzanlagen</u>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	589.868.168,47	18.856.454,87	0,00	-141.955.043,07	466.769.580,27
2. Beteiligungen	56.909.267,47	20.400,00	0,00	-41.511.000,00	15.418.667,47
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	625.000,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	10.725.162,31	0,00	0,00	0,00	10.725.162,31
Summe Finanzanlagen	658.127.598,25	18.876.854,87	0,00	-183.466.043,07	493.538.410,05
Gesamtsumme	698.326.296,19	24.439.740,45	0,00	-184.424.219,80	538.341.816,84

	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Selbst geschaffene Software	1.401.900,75	416.501,20	0,00	1.818.401,95	904.303,16	1.320.804,36
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	19.452.096,49	2.624.625,65	0,00	22.076.722,14	6.583.681,69	6.797.459,26
3. geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.517.920,60	1.027.489,71
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	20.853.997,24	3.041.126,85	0,00	23.895.124,09	10.005.905,45	9.145.753,33
II. Sachanlagen						
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.082.043,02	955.629,49	-949.535,10	7.088.137,41	2.924.569,44	2.850.944,53
2. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	889.670,40	265.959,82
Summe Sachanlagen	7.082.043,02	955.629,49	-949.535,10	7.088.137,41	3.814.239,84	3.116.904,35
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.000,00	4.591.357,21	0,00	4.613.357,21	462.156.223,06	589.846.168,47
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	15.418.667,47	56.909.267,47
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00	625.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	10.725.162,31	10.725.162,31
Summe Finanzanlagen	22.000,00	4.591.357,21	0,00	4.613.357,21	488.925.052,84	658.105.598,25
Gesamtsumme	27.958.040,26	8.588.113,55	-949.535,10	35.596.618,71	502.745.198,13	670.368.255,93

Anlage zum Anhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA AG
zum 31. Dezember 2020

Im Konzern vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2.964	0	1
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	135	0	1
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	100,00	27	0	1
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	EUR	mittelbar	94,90	10.071	0	1
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2.058	0	1
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3.000	0	1
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	7.444	175	
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	94,00	21.549	0	1
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	224	7	2
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1.672	188	
PATRIZIA Acquisition Holding gamma GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2.933	-4.582	
PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1.698	74	
PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	16.347	-1.278	
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	25	0	1
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	37	23	
PATRIZIA Projekt 170 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	60.484	0	1
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	10.072	0	1
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	19	0	1, 4
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	24	0	1, 4
PATRIZIA Facility Management GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	25	0	1
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-35	-5	
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	25	0	1
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	7.609	0	1, 4
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	9.359	0	1, 4
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	225	-38	4
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar & mittelbar	100,00	688	0	1, 4
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-32.607	-956	1
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	45,90	-1.290	-511	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	-2.488	-194	
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	66	3	5
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	384	10	
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	16.736	0	1
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	5	-5	
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	186.401	14.290	2
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Gräfelfing	EUR	unmittelbar	100,00	43	0	1, 5
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	73,53	5.976	6.995	1
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	163	1	1, 5
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	56.932	3.218	1
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	50	78	3
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	20	-3	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	10	0	7
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Acht GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1	0	7
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Neun GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1	0	7
Großbritannien							
PATRIZIA UK LIMITED	Swindon	GBP	unmittelbar	100,00	-11.510	-3.865	
PATRIZIA FINANCIAL SERVICES LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	598	50	
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED	London	GBP	unmittelbar & mittelbar	94,90	4.800	9	2
PATRIZIA EUROPE LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	-610	51	3
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT	London	GBP	mittelbar	100,00	6.306	562	3
PATRIZIA PIM LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3.977	738	3
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	10.344	842	3
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	12.354	3.715	3
BRICKVEST MARKETS LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	200	-449	
BRICKVEST IM LTD.	London	GBP	mittelbar	100,00	-168	-966	2
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	-28	-11	2
PATRIZIA FIRST STREET LP	London	GBP	mittelbar	100,00	28.850	10.632	
PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	6	1	
FIRST STREET PROPCO LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	201	240	
SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	0	-7	
SOUTHSIDE REGENERATION LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	1.341	-139	
FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	18,18	9	0	
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	4	1	
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	mittelbar	100,00	-86	-6	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	377	-7	
Luxemburg							
PATRIZIA Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	19.904	1.362	2
PATRIZIA Innovation Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	15	-5	2
PATRIZIA Innovation Fund I SCSp	Luxemburg	EUR	unmittelbar & mittelbar	100,00	1.818	5	2
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	47.553	862	2
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	29.167	1.164	2
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	1.034	-112	2
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	12.683	311	2
PATRIZIA REAL ESTATE 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	245	-18	2
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	1.878	-118	2
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	653	-1	2
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-6.113	91	
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	1.247	1.732	2
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	696	250	2
PATRIZIA Investment Management Coop S.A.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2	-8	2
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	1.069	1.068	2
Seneca Topco S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2.796	442	2
First Street Topco 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	-174	18.507	
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. in Liquidation	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	0	0	
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2.940	399	
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	364	3.158	
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	720	75	
Trocoll House No. 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	12.664	249	
Silver Swan C 2018 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3.693	-232	2
Dänemark							
PATRIZIA DENMARK A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	52.506	28.252	3
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	21.777	48	3
PATRIZIA Global Partners A/S	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	501	2.378	2
BMK 3 ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	496	146	3
SPF III GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	58	-9	3
SPF III US HUH GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	15	-10	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
SPF III MPC I GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	21	-9	3
PMM V GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	132	65	3
PMM Global V Feeder GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	37	-13	3
Sonstige Länder							
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	unmittelbar	100,00	8.461	476	2
PATRIZIA Japan KK	Tokyo	JPY	unmittelbar	100,00	-32.107	-341.254	6
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	unmittelbar	100,00	760	-177	2
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	unmittelbar	100,00	4662	246	3
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	unmittelbar	100,00	368	183	3
PATRIZIA France SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	1400	-505	3
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	unmittelbar	100,00	32	19	3
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	639	-32	3
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	19.124	9.991	2
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	4.030	2.164	2
ROCKSPRING POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Warschau	PLN	mittelbar	100,00	19	2	3
BRICKVEST REIM EUROPE SAS	Nizza	EUR	mittelbar	100,00	420	-361	2
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	1.230	556	2

Im Konzern nicht konsolidierte Tochterunternehmen aufgrund untergeordneter Bedeutung

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	15	-7	
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	42	6	5, 6
STORAG Etzel Komplementär GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	25	8	2, 5
Großbritannien							
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PLOT 5 FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	51,00	0	0	
BRICKVEST MB1 LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
BRICKVEST MB2 LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
ACRON INVEST LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
BRICKVEST NOMINEES LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA GRB (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA SINGLE CLIENT III SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
Sonstige Länder							
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	St Helier	GBP	mittelbar	100,00	0	0	
Carl Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	0	0	
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	0	0	
PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-64	-48	3
PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	12	0	2
PATRIZIA PanEuropean Property 2 SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	1	0	2

Im Konzern nach der at-equity-Methode-bilanzierte assoziierte Unternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	10,10	562.549	12.1.877	
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	mittelbar	50,00	-22	-16	2
Evana AG	Saarbrücken	EUR	mittelbar	25,01	1.805	-4.478	2
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	451	-4.081	2
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	EUR	mittelbar	10,00	6.954	-639	2

Sonstige Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	3,61	1	0	
Berliner Volksbank eG	Berlin	EUR	unmittelbar	1,00	1.077.380	21.092	3
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-2.999	-5.311	
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-3.478	-458	
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	6,25	12.469	-129	
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	1.126	354	
LB Immo PIB GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	5,20	280	-6	
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	24.310	1.030	2
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	52.580	2.196	2
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,10	33.672	1.296	2
PATRIZIA GrundInvest Den Haag Wohnen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	13.110	664	2
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	31.089	4.176	2
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	62.390	2.894	2
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	31	0	
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Grünwald	EUR	mittelbar	0,10	3.134.302	380.663	3
Dawonia GmbH	Grünwald	EUR	mittelbar	5,10	441.077	0	3
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	12.637	642	2
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	29.020	-72	2
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	28.300	630	2
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	21.550	627	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	49.594	2.098	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	29.960	-505	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	24.159	103	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	47.340	-10	2
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	58.820	-112	2
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,05	39.440	191	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	35.595	461	2
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	2,92	10.808	-649	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,14	14.320	-359	2
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	12,50	-6	0	
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	13.375	-525	2
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,32	17.373	-1.016	
STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	3,23	21.389	-564	6
Großbritannien							
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	7,70	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,61	0	0	
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	14,00	0	0	
PATRIZIA UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	32,20	0	0	
PATRIZIA RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	18,80	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	3,45	0	0	
CITRUZ REAL ESTATE INVESTMENT LP	Swindon	GBP	mittelbar	34,29	-1.327	-361	
FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED	Manchester	GBP	mittelbar	10,00	25	-6	2
WINNERSH HOLDINGS LP	Swindon	GBP	mittelbar	23,90	1.064	-52	
PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,07	398.442	6.448	3
THE ROCKSPRING GERMAN RETAIL BOX FUND L.P.	London	EUR	mittelbar	0,24	353.886	-17.768	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP IV	London	EUR	mittelbar	0,36	16.949	-8.299	3
NPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,33	3.104	-2.101	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,64	55.988	-1.270	3
PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,45	213.445	-9.080	3, 6
NPS EUROPEAN PROPERTY II LP	London	EUR	mittelbar	0,73	288.855	16.226	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,99	511.011	71.718	3
CHARLIE BERLIN LP	London	EUR	mittelbar	0,99	1.119	-3.945	3
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,01	6.319	1.126	3
WINNERSH GP LTD	Swindon	GBP	mittelbar	5,00	0	0	
CITRUZ GENERAL PARTNER LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	10,00	-4	133	
AVIEMORE HOLDINGS LP	Swindon	GBP	mittelbar	34,29	126	-46	
AVIEMORE GP LTD	Swindon	GBP	mittelbar	10,00	0	0	
HBOS FSPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,00	328.405	35.147	3
NPS REAL ESTATE PROJECTS LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,00	254.193	-31.521	3
PI LABS III LP	London	GBP	mittelbar	10,00	1.041	467	6
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP	London	GBP	mittelbar	8,70	0	0	
Luxemburg							
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	88	-4	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	0,01	-540	0	3
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	1.615	-34	3
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.999	72	3
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-2.138	24	3
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.661	68	3
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-718	165	3
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.538	295	3
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.922	209	3
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.490	114	3
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.928	-81	3
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.167	22	3
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-2.415	53	3
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	58.297	35.219	2
OSCAR Lux Carry SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,10	2.706	2.212	3
PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	298	301	3
PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	158.864	7.163	3
Augusta Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	2,00	8.771	-93	2
PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,19	1.310	810	3
Julienne Holdings S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	-31.469	-1.238	3
PATRIZIA EuroLog Fund SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	638.792	-3.978	2
PATRIZIA PanEuropean Property SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,12	42.554	599	3
NPS European Property III SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	18,32	0	0	7
Sonstige Länder							
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	2.993	-172	3
Opportunitaeten Europa 12 Limited	Dublin	EUR	mittelbar	5,10	-5.820	-260	2
SPITFIRE (JCO) LIMITED	St Helier	EUR	mittelbar	1,33	35.532	2.819	3
WS HOLDCO, INC.	Wilmington	USD	mittelbar	2,63	10.173	268	2
Real Tech Ventures I ILP	Sydney	AUD	mittelbar	24,80	7.994	-61	2, 6
Camber Creek Fund III, LP	Wilmington	USD	mittelbar	2,11	23.644	1.708	2

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

2 Vorläufiger Abschluss

3 Vorjahresabschlusswerte

4 Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

5 Persönlich haftender Gesellschafter gemäß § 285 Nr. 11a HGB

6 Abweichendes Geschäftsjahr

7 Eröffnungsbilanzwerte

Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website [https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht](https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/der-Gesellschaft-dauerhaft-oeffentlich-zugaenglich-gemacht).

Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der PATRIZIA AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Einzelabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 16. März 2021 zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Einzelabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Einzelabschluss billigt.

Der Einzelabschluss wurde nach HGB aufgestellt.

Der zusammengefasste Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

Augsburg, den 16. März 2021



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-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



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

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 zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern 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 16. März 2021

Der Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-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



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 (einschließlich der Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG), 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 (einschließlich der Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG), 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 Nichtprüfungssachverhalte 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 2020 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 2020 „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in Höhe von Mio. EUR 462,2 ausgewiesen, dies entspricht 35,1 % der Bilanzsumme bzw. 61,6 % 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 3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie in Abschnitt 4.1 Anlagevermögen 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 2020 „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ in Höhe von Mio. EUR 241,1 ausgewiesen, dies entspricht 18,3 % der Bilanzsumme bzw. 32,1 % 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 3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie in Abschnitt 4.2 Forderungen 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 (einschließlich der Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG), auf die 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im 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 im 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

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei, die den SHA-256-Wert FCAC057AC51F8824D5FE0D77023E007AD32C21E551C9035557DC187F CB70F6CB aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juli 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Oktober 2020 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 Franz Klinger.

München, den 16. März 2021

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Franz Klinger)
Wirtschaftsprüfer

(Andreas Lepple)
Wirtschaftsprüfer