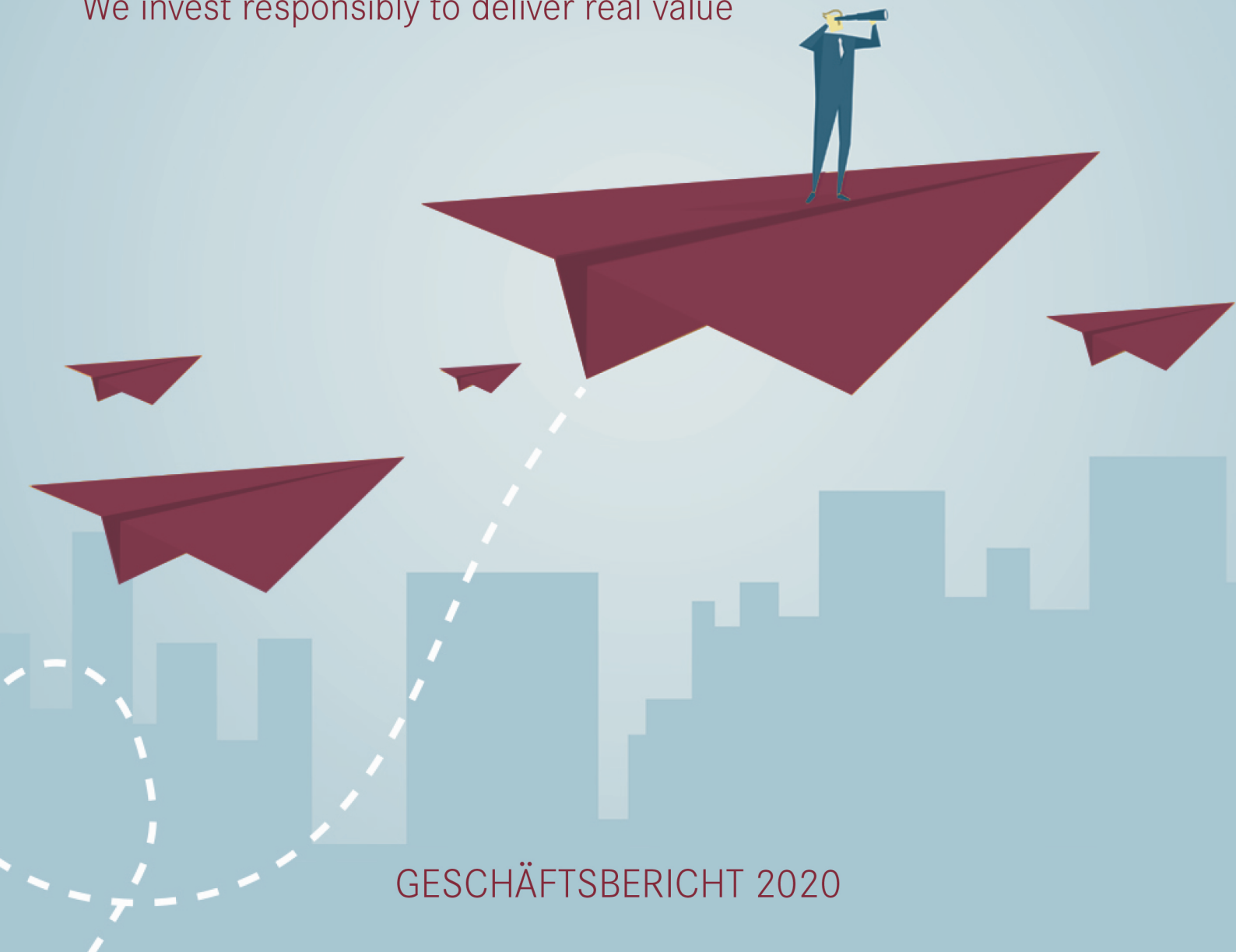


# A FORWARD- THINKING PARTNER

We invest responsibly to deliver real value





# Unterstützung für Kinderhäuser in der Krise

## Soforthilfe dank Corona Fund Education Healthcare der PATRIZIA Foundation

*Aufgrund der Corona-Pandemie wurden weltweit Schulen geschlossen. Auch in den Kinderhäusern der PATRIZIA Foundation blieben die Klassenzimmer leer. Viele Schulen waren in ihrer Existenz bedroht, weil die Eltern ohne krisensicheres Einkommen die Schulgebühren nicht mehr bezahlen konnten. Mit dem Corona Fund Education Healthcare konnte die PATRIZIA Foundation unmittelbare Hilfe vor Ort leisten.*

Im April 2020 hat die PATRIZIA Foundation den Corona-Hilfsfonds ins Leben gerufen, um den betroffenen Kinderhäusern schnell und unbürokratisch zu helfen. Als Soforthilfe zahlte die Stiftung 100.000 Euro aus Rücklagen in den Fonds ein, seitdem kamen weitere rund 230.000 Euro über Spenden dazu. Ein guter Grundstock, um existenzielle Nöte vor Ort zu lindern und neue Strukturen zu schaffen, damit die Kinder und Jugendlichen nicht ihre Zukunftsperspektive verlieren. Bis Ende 2020 wurden rund 170.000 Euro aus dem Fonds an die betroffenen Kinderhäuser ausgeschüttet.



Ruanda: Das Ausbildungszentrum im ruandischen Ntarama wurde im ersten Schritt mit der Umsetzung von Hygienemaßnahmen unterstützt. Im nächsten Schritt sollen Infrastrukturen für digitales Lernen gebaut werden.

„Mit den Mitteln aus dem Hilfsfonds unterstützten wir zum einen die Kinderhäuser, die dringend eine Soforthilfe benötigten, um ihre Strukturen aufrecht erhalten zu können“, erklärt Petra Ellert vom Partnermanagement der PATRIZIA Foundation. „Im

zweiten Schritt haben wir präventive Maßnahmen gegen die Verbreitung von Covid-19 vorangetrieben und helfen nun auch beim Aufbau einer Infrastruktur für digitalen Unterricht.“ Petra Ellert ist in stetigem Kontakt mit den Partnern vor Ort und bearbeitet die Anträge für die Hilfsmaßnahmen.



Südafrika: Bei der Wiedereröffnung der Einrichtungen Anfang September waren die Kinder gut vorbereitet und wussten, dass sie Abstand halten müssen.

## Lebensmittel, Hygienemaßnahmen und Betriebskostenzuschüsse

In vielen Ländern ist das Schulessen die einzige vollwertige Mahlzeit für die Kinder, so auch an der PATRIZIA School Harare in Simbabwe. Dank der Unterstützung aus dem Corona-Hilfsfonds konnten die täglichen Schulspeisungen aufrechterhalten und ein Hygienekonzept umgesetzt werden. Außerdem wurden Lehrergehälter und Personalkosten für die Verwaltung bezuschusst. Denn die Schule hatte während des Lockdowns keine Einnahmen aus dem Schulgeld und konnte die Gehälter nicht mehr zahlen. Ähnliche Soforthilfemaßnahmen gab es für das PATRIZIA Child Care Grabouw: Die Familien bekamen Nahrungsmittelgutscheine für die lokalen Supermärkte und die Schule einen Betriebskostenzuschuss.

An der PATRIZIA School Synageni in Kenia wurden Masken, Seifen und Handwaschgelegenheiten bereitgestellt, Aufklärungsmaterialien verteilt und Hygienetrainings durchgeführt. Das PATRIZIA Vocational Training Center Alego in Kenia hat aus dem Corona-Hilfsfonds Mittel zur Bereitstellung von Hygieneartikeln wie Seife, Desinfektionsmittel, waschbare Gesichtsmasken und Handwaschbehältern erhalten sowie Lernmaterialien, die den Examenkandidaten bei der Vorbereitung auf die Abschlussprüfungen am Jahresende helfen sollten.

## Hilfe zur Wiedereröffnung der Schulen

Die PATRIZIA School Buyamba in Uganda wurde mit dem Lockdown im März geschlossen. Damit die Schule wieder öffnen kann, muss sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen, z. B. Handwaschstationen in den Klassenräumen bereitstellen, aber auch Sanitäranlagen instand setzen und für eine bessere Belüftung der Klassenzimmer sorgen. Dazu müssen zum Teil auch Umbaumaßnahmen erfolgen. Mithilfe des Corona-Hilfsfonds wird die PATRIZIA Foundation diese Maßnahmen unterstützen, damit die Schule zum Beginn des ersten Halbjahrs 2021 im Februar öffnen kann.

## Virtuelles Lernen

Neben diesen Nothilfemaßnahmen wurden von einigen Projektpartnern auch Mittel für E-Learning-Maßnahmen beantragt, etwa von den Kinderhäusern in Ruanda, Kamerun und Nepal. „Hier geht es beispielsweise um Lernmaterial und Infrastruktur für



Kenia: Am Ausbildungszentrum im kenianischen Alego konnten sich die Examenkandidaten dank der Unterstützung aus dem Hilfsfonds nicht nur auf ihre Prüfungen vorbereiten, sondern erhielten auch Covid-19-Sensibilisierungsschulungen.



Simbabwe: Die Schule war geschlossen während des Lockdowns, doch die Schüler kamen jeden Tag zum Essen an die Schule.

ein digitales Klassenzimmer. Aktuell sind wir dabei, diese Maßnahmen zusammen mit unseren Partnern vor Ort umzusetzen“, so Petra Ellert. Damit sollen

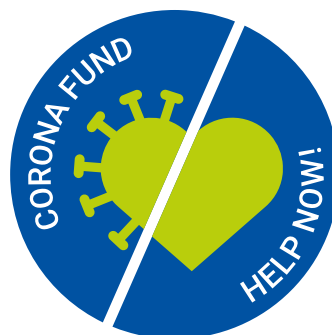


die Schulen langfristig für digitales Lernen vorbereitet werden, damit der Zugang zu Bildung trotz Corona wieder möglich wird.

Die Corona-Krise ist noch nicht vorbei. In vielen Ländern sind die Schulen weiterhin geschlossen und wir wollen unsere Kinderhäuser weiter so gut wie möglich unterstützen.

*Mit vereinten Kräften kann uns dies gelingen.  
Ihre Spende hilft dabei!  
[www.patrizia.foundation/corona-fund/](http://www.patrizia.foundation/corona-fund/)*

**Spendenkonto für den  
Corona Fund Education Healthcare:**  
IBAN DE11 7208 0001 0160 0333 88  
BIC DRESDEFFXXX



# Inhaltsverzeichnis

Finanzkennzahlen im Überblick .....	5
Vorwort des Vorstands .....	6
Bericht des Aufsichtsrats.....	9
Die PATRIZIA Aktie.....	12
<b>Lagebericht.....</b>	<b>15</b>
1 Grundlagen des Konzerns .....	15
2 Wirtschaftsbericht.....	28
3 Weitere Angaben.....	46
4 Entwicklung der Chancen und Risiken .....	63
5 Prognosebericht.....	69
<b>Konzernabschluss .....</b>	<b>72</b>
Bilanz .....	72
Gewinn- und Verlustrechnung.....	74
Gesamtergebnisrechnung.....	75
Kapitalflussrechnung .....	76
Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	78
<b>Konzernanhang.....</b>	<b>80</b>
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung .....	80
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden.....	82
3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	89
4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva .....	97
5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva.....	109
6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	123
7 Segmentberichterstattung .....	131
8 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	134
9 Erläuterungen.....	135
10 Erklärung des Vorstands .....	142
<b>Anlage zum Konzernanhang.....</b>	<b>143</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....</b>	<b>152</b>
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....</b>	<b>153</b>
<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>160</b>
1 Fünfjahresübersicht Bilanz.....	160
2 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung .....	162
3 Der Aufsichtsrat .....	163
4 Der Vorstand.....	164
5 Finanzkalender und Kontakte.....	166

## Finanzkennzahlen im Überblick

### 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 <sup>1</sup>	116.453	134.523	-13,4%

<sup>1</sup> Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 19 verwiesen

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.033.018	1.025.724	0,7%
Kurzfristiges Vermögen	929.065	961.356	-3,4%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.237.240	1.206.391	2,6%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	63,1%	60,7%	2,3 PP
Langfristige Schulden	419.214	480.677	-12,8%
Kurzfristige Schulden	273.363	269.653	1,4%
Bilanzsumme	1.962.083	1.987.080	-1,3%

### Aktie der PATRIZIA

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2020	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2020 <sup>1</sup>	89.682.931 Stück
Höchstkurs in 2020 <sup>2</sup>	26,65 EUR
Tiefstkurs in 2020 <sup>2</sup>	16,60 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2020 <sup>2</sup>	26,25 EUR
Kursentwicklung 2020 <sup>2</sup>	32,2%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2020	2,4 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2020 <sup>3</sup>	83.192 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

<sup>1</sup> Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe

<sup>2</sup> Xetra Schlusskurse

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

PP = Prozentpunkte

## Vorwort des Vorstands

*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 Mio. EUR 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.

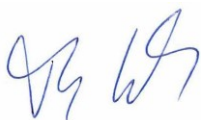
Wir danken auch Ihnen, unseren Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für Ihre Treue und Ihr Interesse an PATRIZIA - wir freuen uns darauf, den Weg der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

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



## Bericht des Aufsichtsrats

*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 under 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/](http://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 Schlussklärung 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
<b>Börsenkurse</b>				
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 <sup>1</sup>	EUR	1.785.860	1.407.100	2.012.200
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>1</sup>	Stück	83.192	76.778	111.500
Jährlicher Aktienumschlag <sup>2</sup>		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

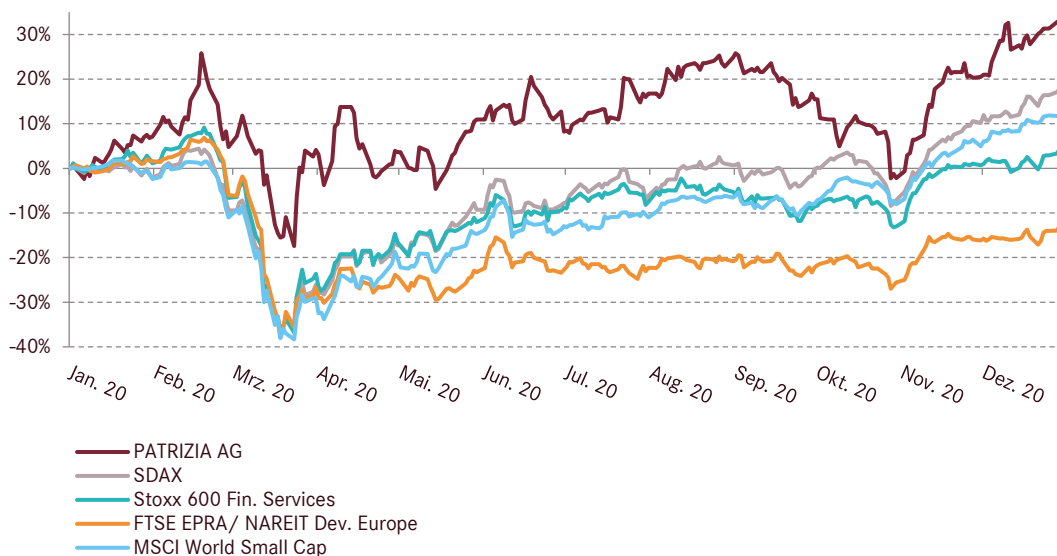
<sup>1</sup> Alle deutschen Börsenplätze

<sup>2</sup> Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien (2020: 92.351.476 Stück; 2019: 92.351.476 Stück; 2018: 92.351.476 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.

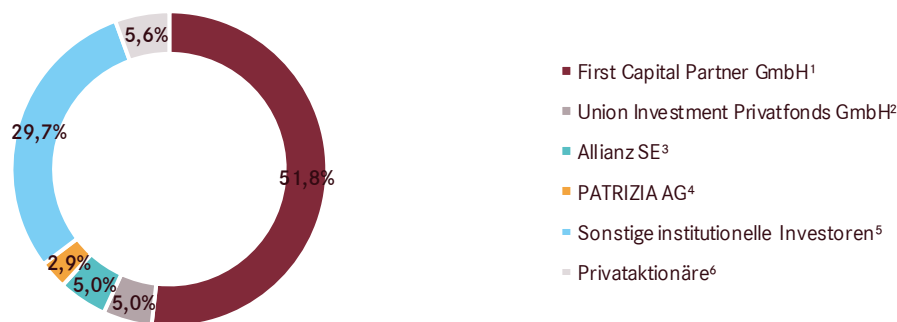
**Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation**

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/](http://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



<sup>1</sup> First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

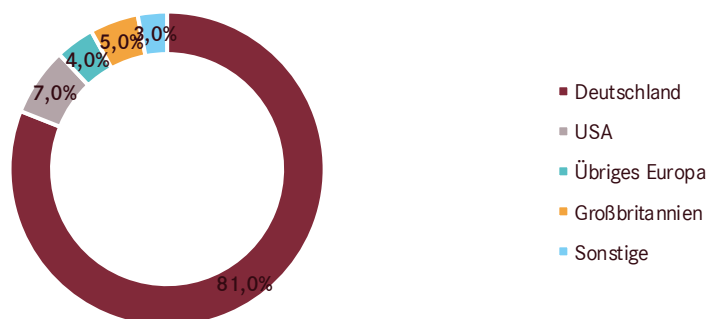
<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

<sup>4</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

<sup>5</sup> 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 43 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](http://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 CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks. Auf dem Weg zu einer klimaneutralen Wirtschaft im Jahr 2050 hat PATRIZIA gemäß dem Pariser Abkommen begonnen, den CO<sub>2</sub>-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](http://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 Portfolios<sup>1</sup> mit erneuerbaren Energien, um zur Eindämmung des Klimawandels beizutragen und den CO<sub>2</sub>-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.

<sup>1</sup> 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/](http://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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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](http://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 CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Berichterstattung zu verbessern und hat eine erste Analyse des CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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

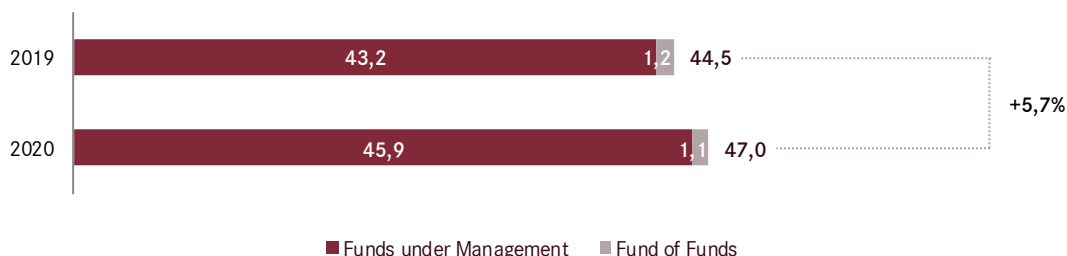
## 2.2 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

### Assets under Management

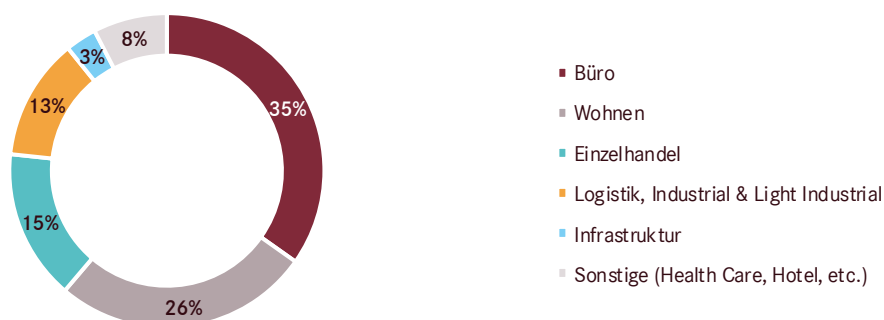
Zum 31. Dezember 2020 betreute PATRIZIA ein Real Asset Vermögen von 47,0 Mrd. EUR, nach 44,5 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 27,8 Mrd. EUR auf Deutschland und 19,2 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,5 Mrd. EUR bzw. 5,7% gestiegen 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.

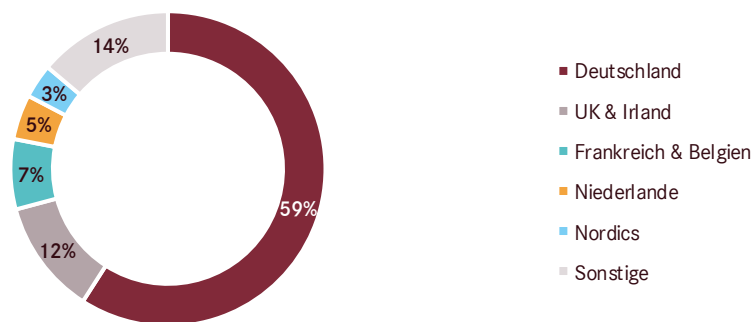
#### Assets unter Management (Mrd. EUR)



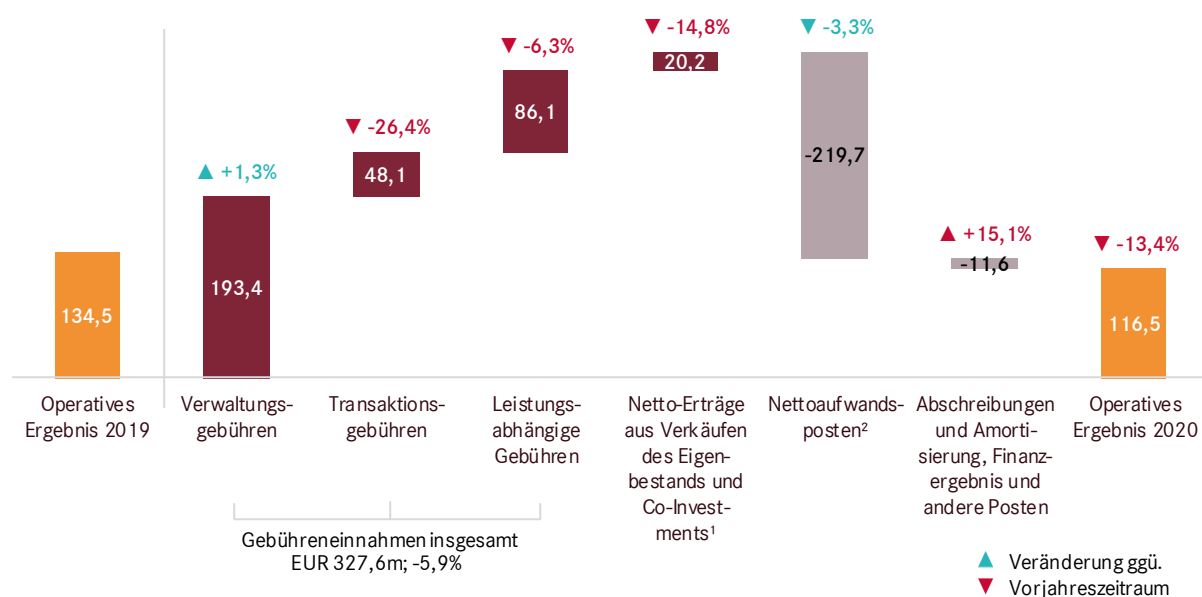
#### Assets under Management zum 31. Dezember 2020 | Sektorale Verteilung



Assets under Management zum 31. Dezember 2020 | Geografische Verteilung



Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



<sup>1</sup> Inklusive 3,1 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)

<sup>2</sup> 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.

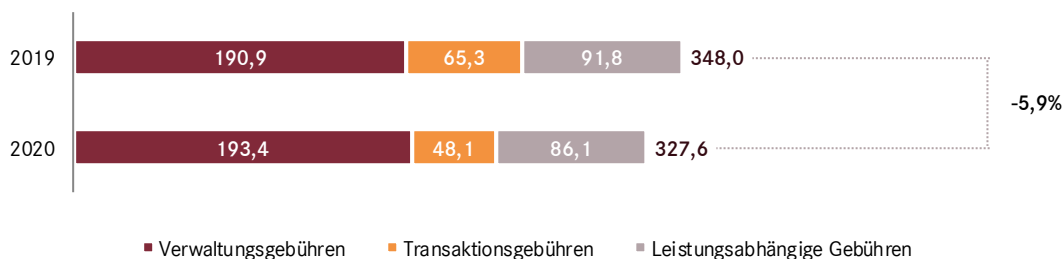
Im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 wurde die Prognose für das operative Ergebnis auf 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR präzisiert, da PATRIZIA inzwischen ausreichend Visibilität über den restlichen Verlauf des Geschäftsjahres hatte. 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)**



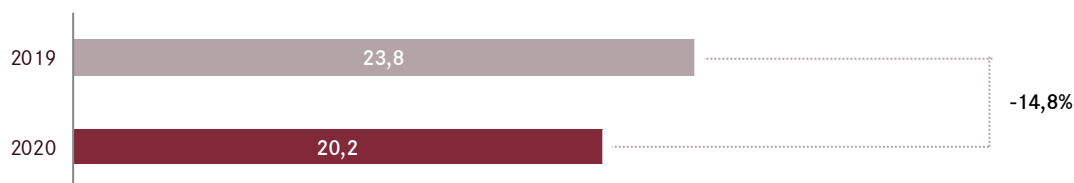
Im Berichtsjahr 2020 reduzierten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um -5,9% auf 327,6 Mio. EUR (2019: 348,0 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

**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.

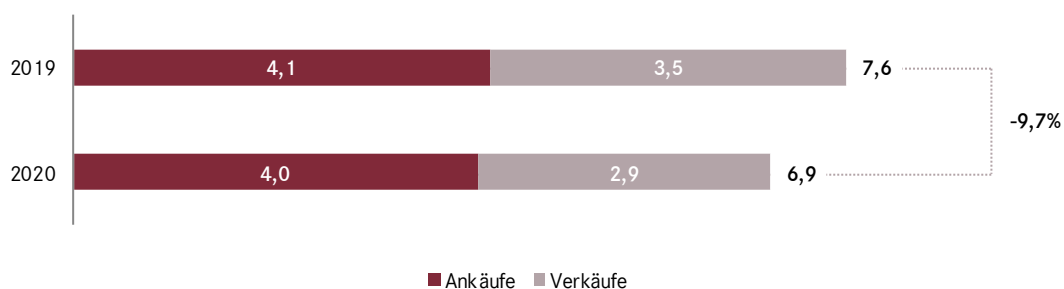
**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)**



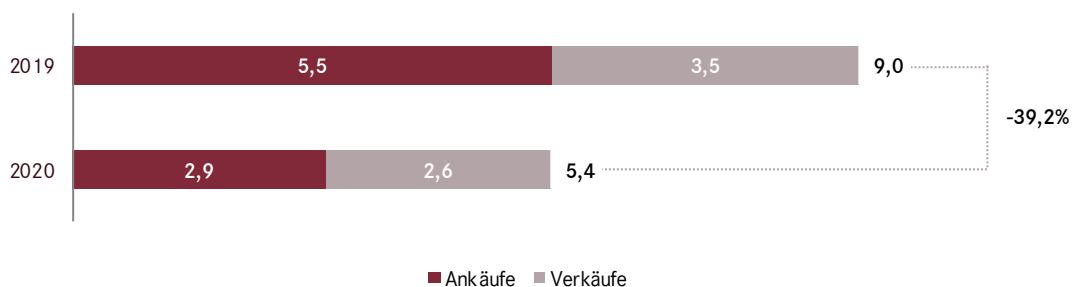
Im Berichtsjahr 2020 generierte PATRIZIA 20,2 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments, nach 23,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis zeigt die Erträge aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments, die einen Beitrag von 2,4 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen 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)**



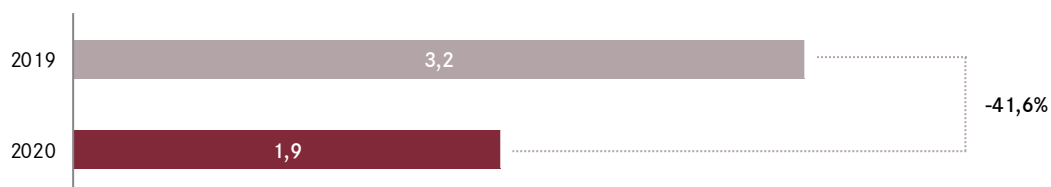
**Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)**



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%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>327,6</b>	<b>348,0</b>	<b>-5,9%</b>

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
<b>EBITDA</b>	<b>115.686</b>	<b>136.922</b>	<b>-15,5%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-42.309	-55.562	-23,9%
<b>EBIT</b>	<b>73.377</b>	<b>81.360</b>	<b>-9,8%</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-3.735	-4.015	-7,0%
Sonstiges Finanzergebnis	0	300	-100,0%
Währungsergebnis	-7.595	-234	> 1.000,0%
<b>EBT</b>	<b>62.046</b>	<b>77.411</b>	<b>-19,8%</b>
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	/
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>116.453</b>	<b>134.523</b>	<b>-13,4%</b>

<sup>1</sup> 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 <sup>1</sup>	116.453	134.523	-13,4%

<sup>1</sup> 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%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>301.693</b>	<b>398.703</b>	<b>-24,3%</b>

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%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>292.503</b>	<b>329.504</b>	<b>-11,2%</b>
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) <sup>1</sup>	9.001	0	/
Leistungsabhängige Gebühren Labelfonds	0	-9.231	-100,0%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>327.565</b>	<b>348.018</b>	<b>-5,9%</b>

<sup>1</sup> 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%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>316.275</b>	<b>363.611</b>	<b>-13,0%</b>

### 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	/
<b>EBITDAR</b>	<b>115.686</b>	<b>144.883</b>	<b>-20,2%</b>
Reorganisationsergebnis	0	-7.961	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>115.686</b>	<b>136.922</b>	<b>-15,5%</b>

### 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 <sup>1</sup>	1.742	833	109,1%
Anteilsbasierte Vergütung	1.085	0	/
Sonstige	5.327	5.444	-2,1%
<b>Gesamt</b>	<b>143.759</b>	<b>131.769</b>	<b>9,1%</b>

<sup>1</sup>Bewertungsänderungen 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%
<b>Gesamt</b>	<b>76.678</b>	<b>84.718</b>	<b>-9,5%</b>

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 (Aviomore 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%
<b>Ergebnis aus Beteiligungen</b>	<b>31.624</b>	<b>32.891</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>9.181</b>	<b>725</b>	<b>&gt;1.000,0%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>40.805</b>	<b>33.616</b>	<b>21,4%</b>

### 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
<b>EBITDA</b>	<b>115.686</b>	<b>136.922</b>	<b>-15,5%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-42.309	-55.562	-23,9%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>73.377</b>	<b>81.360</b>	<b>-9,8%</b>
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%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.330</b>	<b>-3.950</b>	<b>186,9%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>62.046</b>	<b>77.411</b>	<b>-19,8%</b>
Ertragsteuern	-21.369	-21.064	1,4%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>40.678</b>	<b>56.347</b>	<b>-27,8%</b>

<sup>1</sup> Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

### **Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte<sup>1</sup>, 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**

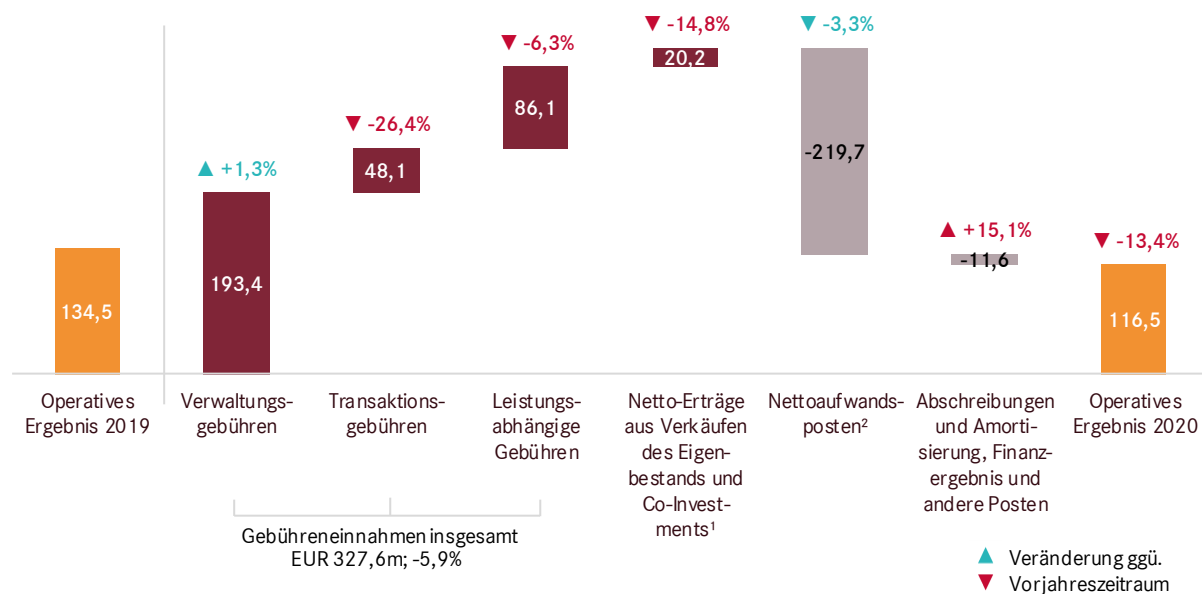
Im Geschäftsjahr 2020 betrug der Steueraufwand 21,4 Mio. EUR, nach 21,1 Mio. EUR im Vorjahr (+1,4%).



## 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)



<sup>1</sup> Inklusive 3,1 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)

<sup>2</sup> 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“ 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, Sachanlagen und Finanzinvestition“ 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%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>63,1%</b>	<b>60,7%</b>	<b>2,3 PP</b>
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%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>76,4%</b>	<b>75,7%</b>	<b>0,7 PP</b>

<sup>1</sup> 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%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>16.485</b>	<b>115.043</b>	<b>-85,7%</b>

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

<sup>1</sup> Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

<sup>2</sup> 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%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>343.200</b>	<b>393.194</b>	<b>-12,7%</b>

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
<b>Liquidität</b>	<b>676.251</b>	<b>635.084</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-31.229	-22.266
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	0	-5.469
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-15	-388
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>645.007</b>	<b>606.961</b>

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
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>449.084</b>	<b>330.598</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-2.892	1.989
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>495.454</b>	<b>449.084</b>

### 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

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Anlagevermögen	502.745	670.368
Umlaufvermögen	809.064	710.055
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	4.466	2.516
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.316.275</b>	<b>1.382.939</b>
Eigenkapital	750.168	775.630
Rückstellungen	31.584	29.667
Verbindlichkeiten	534.523	577.642
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.316.275</b>	<b>1.382.939</b>

**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%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>28.494</b>	<b>58.711</b>	<b>-51,5%</b>
Gewinnvortrag	474.746	442.042	7,4%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	-26.571	0	/
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>476.668</b>	<b>500.754</b>	<b>-4,8%</b>

### 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)

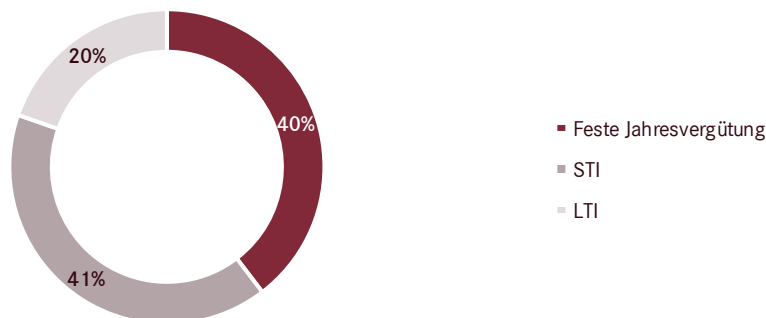


### Anteil der variablen Komponente an der Gesamtvergütung des Vorstandes

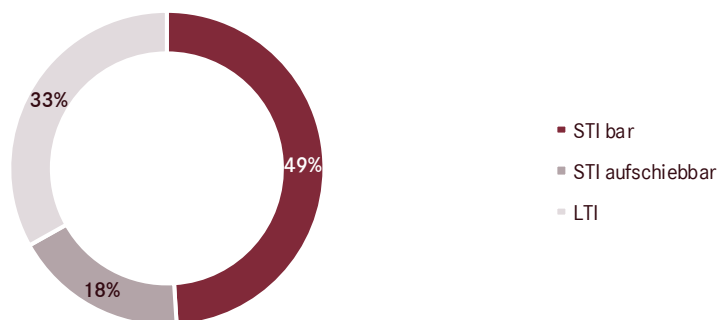
Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielprozentsätze für die einzelnen Vorstandsmitglieder aufgrund ihres Verantwortungsbereichs beträgt die gesamte variable Vergütung aus dem jährlichen Short-Term Incentive 70-140% des Grundgehalts bei voller Erreichung der Unternehmens- und persönlichen Ziele (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.

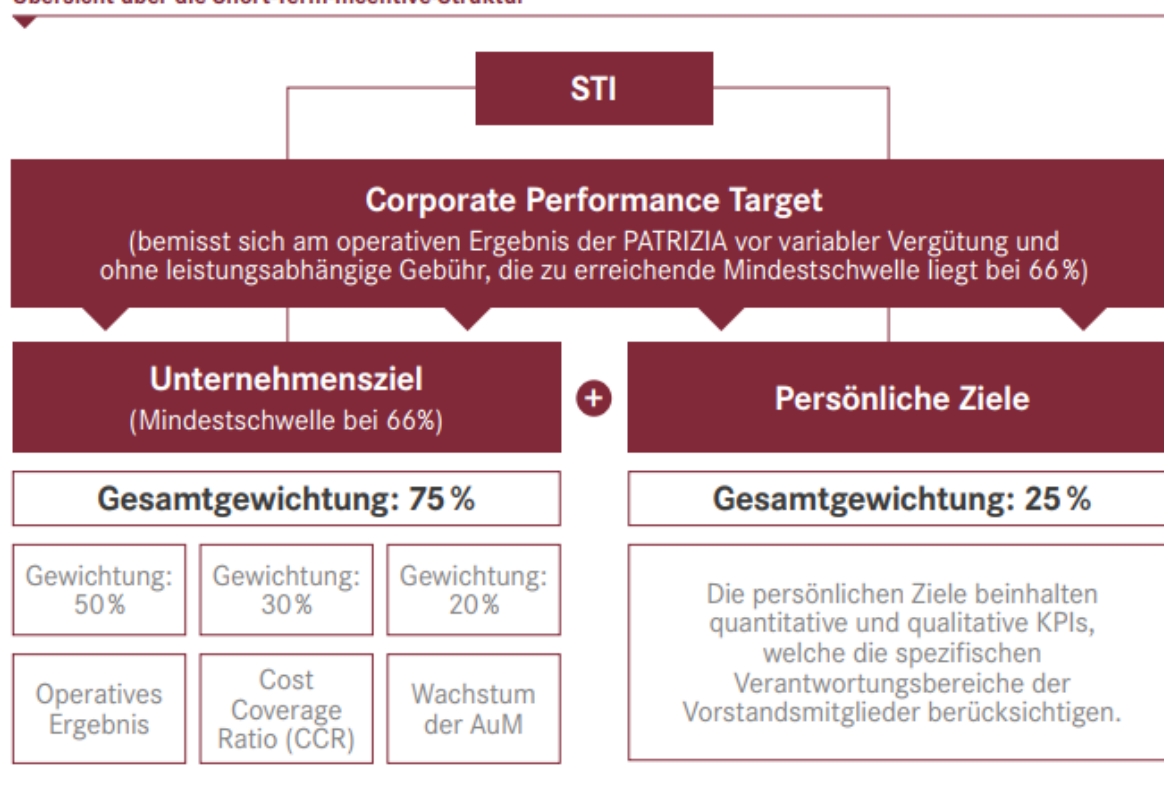
### Erfolgsabhängige Vergütung

#### 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 <sup>1</sup>	Gewichtung	Min	Ziel	Max	Zielerreichung <sup>2</sup>
Operatives Ergebnis	50%	80%	100%	140%	117%
CCR	30%	96%	100%	110%	103%
AUM Wachstum	20%	80%	100%	120%	61%

<sup>1</sup> Der Leistungskorridor entspricht den Zielerreichungsgraden des Unternehmensziels von 0% - 200%.

<sup>2</sup> 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

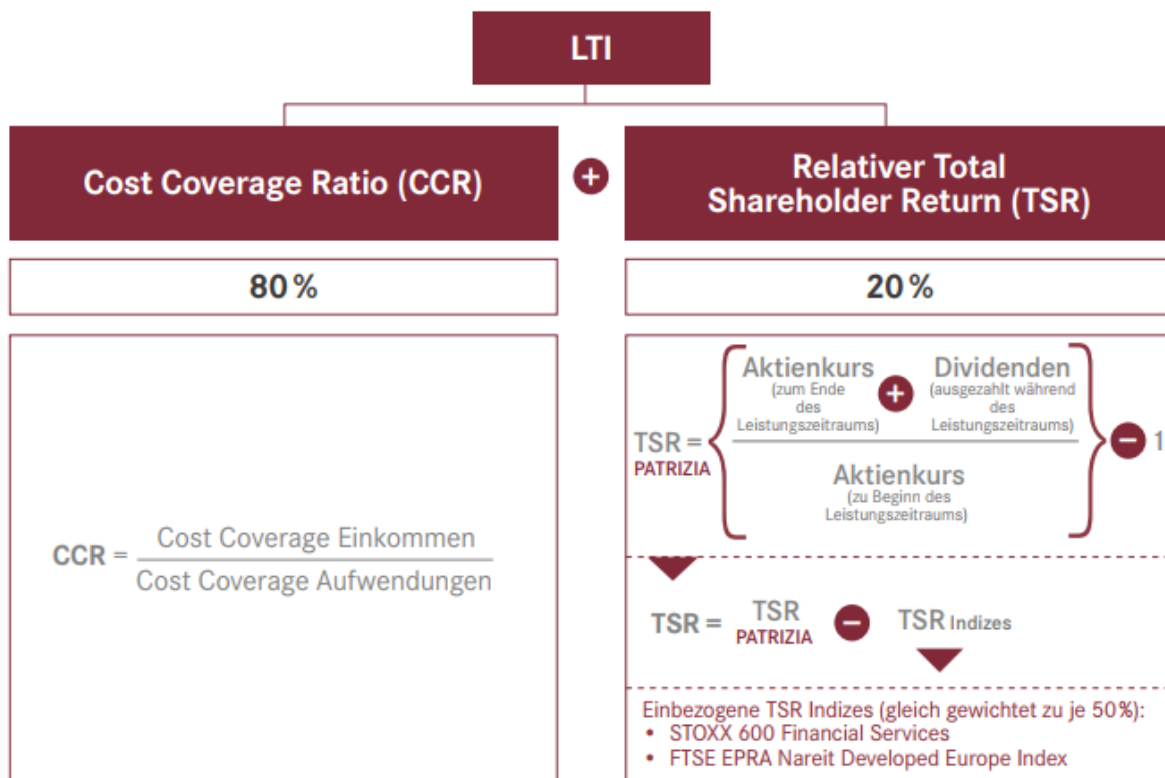
Mitglieder des Vorstandes	Themenbereiche für individuelle Ziele - FY2020	Relevanz für Unternehmenszweck, Vision und Strategie
Wolfgang Egger	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterentwicklung der Strategie von PATRIZIA</li> <li>- Weiterentwicklung des Unternehmens zur Erreichung der Wachstumsziele der Strategie 2023</li> <li>- Kundenzufriedenheit und -bindung erhöhen sowie Kundenbasis erweitern und diversifizieren</li> </ul>	- Erfüllung des Unternehmenszwecks: „Building communities & sustainable futures“
Thomas Wels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fokus auf Diversifizierung des Wachstums inkl. der Identifizierung von geeigneten M&amp;A Opportunitäten zur Verbesserung und Ergänzung des Produktangebots und des Service für Kunden</li> <li>- Weiterentwicklung des Operating Models</li> </ul>	- Der führende Partner für weltweite Investments in Real Assets werden
Alexander Betz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prozesse vereinfachen, Arbeitsabläufe digitalisieren und automatisieren</li> <li>- Harmonisierung und Optimierung der Systemlandschaft</li> <li>- Entwicklung und Bereitstellung eines Online-Portals sowie einer API zur besseren Betreuung von Kunden und Property Managern</li> </ul>	- Vereinfachung - wir machen die Dinge einfach, um unsere Stärken zu entfalten
Karim Bohn	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der unternehmensweiten Steuer-Compliance und des Risikomanagements durch die Implementierung modernster Systeme und Tools</li> <li>- Weiterentwicklung der Kapitalmarktaktivitäten</li> <li>- Implementieren einer systemgestützten Deckungsbeitragsanalyse und Berichterstattung</li> </ul>	- Stabilität - wir werden ein stabiler und zuverlässiger Partner für unsere Kunden und Aktionäre sein
Dr. Manuel Käsbauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- PATRIZIAS T&amp;I-Investments forcieren</li> <li>- Globales T&amp;I-Trendscouting</li> </ul>	- Dienstleistungen - wir schaffen Werte mit erstklassigen Dienstleistungen für unsere Kunden, Mieter und Mitarbeiter
Anne Kavanagh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherstellung der Investmentperformance</li> <li>- Verstärkung von Research und Innovation zur Unterstützung der Produktentwicklung</li> </ul>	- Reichweite - wir schaffen Investitionsmöglichkeiten mit attraktiven Renditeprofilen
Simon Woolf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einführung und Umsetzung eines unternehmensweiten Leistungsmanagement- und Belohnungsprogramms</li> <li>- Weiterentwicklung von softwarebasierten Personalmanagementsystemen</li> </ul>	- 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 <sup>1</sup>	Untergrenze	Ziel	Max
CCR	91%	100%	117%
TSR	80%	100%	120%

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

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	0	16	16	16
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	607	0	1.213
<i>STI - bar</i>	0	395	0	791
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	0	211	0	423
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	200	0	400
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>1.256</b>	<b>450</b>	<b>2.063</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	0	44	44	44
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>1.300</b>	<b>493</b>	<b>2.107</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> LTI Maximalbetrag basiert auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	0	18	18	18
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>438</b>	<b>438</b>	<b>438</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	336	0	672
<i>STI - bar</i>	0	238	0	476
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	0	98	0	196
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	150	0	300
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>924</b>	<b>438</b>	<b>1.410</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	0	12	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>936</b>	<b>450</b>	<b>1.422</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	18	18	18	18
<b>Zwischensumme</b>	<b>438</b>	<b>438</b>	<b>438</b>	<b>438</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	718	750	375	1.125
<i>STI - bar</i>	479	500	250	750
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	239	250	125	375
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.156</b>	<b>1.188</b>	<b>813</b>	<b>1.563</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	12	12	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.168</b>	<b>1.200</b>	<b>825</b>	<b>1.575</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	0	14	14	14
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>264</b>	<b>264</b>	<b>264</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	175	0	350
<i>STI - bar</i>	0	159	0	319
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	0	16	0	32
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	150	0	300
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>589</b>	<b>264</b>	<b>914</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	0	24	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>613</b>	<b>288</b>	<b>938</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	5	0	0	0
<b>Zwischensumme</b>	<b>423</b>	<b>472</b>	<b>472</b>	<b>472</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	869	661	0	1.322
<i>STI - bar</i>	579	434	0	868
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	290	227	0	454
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	225	0	450
<b>Summe</b>	<b>1.292</b>	<b>1.358</b>	<b>472</b>	<b>2.243</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	47	45	45	45
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.340</b>	<b>1.402</b>	<b>517</b>	<b>2.288</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	0	16	16	16
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>297</b>	<b>297</b>	<b>297</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	0	197	0	393
<i>STI - bar</i>	0	179	0	358
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	0	18	0	35
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	169	0	337
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>662</b>	<b>297</b>	<b>1.028</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	0	28	28	28
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>690</b>	<b>325</b>	<b>1.056</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	22	22	22	22
<b>Zwischensumme</b>	<b>442</b>	<b>442</b>	<b>442</b>	<b>442</b>
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	864	750	375	1.125
<i>STI - bar</i>	576	500	250	750
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	288	250	125	375
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.306</b>	<b>1.192</b>	<b>817</b>	<b>1.567</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	24	24	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.330</b>	<b>1.216</b>	<b>841</b>	<b>1.591</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt<sup>3</sup> 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 <sup>1</sup>	0	0
<b>Zwischensumme</b>	<b>420</b>	<b>420</b>
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
<b>Summe</b>	<b>1.282</b>	<b>1.423</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.294</b>	<b>1.435</b>

<sup>1</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Leistungen für Versicherungen, für die Nutzung eines Dienstwagens bzw. als Dienstwagenpauschale<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

**Ausgezahlte Vergütung Thomas Wels, Co-CEO**

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	433
Nebenleistungen <sup>1</sup>	0	16
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
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
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>450</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	0	44
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>493</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

**Ausbezahlte Vergütung Alexander Betz, CDO**

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	420
Nebenleistungen <sup>1</sup>	0	18
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>438</b>
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
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>438</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	0	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>450</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

**Ausbezahlte Vergütung Karim Bohn, CFO**

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	420	420
Nebenleistungen <sup>1</sup>	18	18
<b>Zwischensumme</b>	<b>438</b>	<b>438</b>
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
<b>Summe</b>	<b>971</b>	<b>1.201</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	12	12
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>983</b>	<b>1.213</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

**Ausbezahlte Vergütung Dr. Manuel Käsbauer, CTIO**

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	250
Nebenleistungen <sup>1</sup>	0	14
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>264</b>
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
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>264</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	0	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>288</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

**Ausbezahlte Vergütung Anne Kavanagh, CIO**

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	418	472
Nebenleistungen <sup>1</sup>	5	0
<b>Zwischensumme</b>	<b>423</b>	<b>472</b>
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
<b>Summe</b>	<b>1.027</b>	<b>1.051</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	47	45
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.074</b>	<b>1.096</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

**Ausbezahlte Vergütung Simon Woolf, CHRO**

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	0	281
Nebenleistungen <sup>1</sup>	0	16
<b>Zwischensumme</b>	<b>0</b>	<b>297</b>
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
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>297</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	0	28
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>0</b>	<b>325</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

## Ausbezahlte Vergütung Klaus Schmitt, COO

Tsd. EUR	2019	2020
Festvergütung	420	420
Nebenleistungen <sup>1</sup>	22	22
<b>Zwischensumme</b>	<b>442</b>	<b>442</b>
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
<b>Summe</b>	<b>1.084</b>	<b>1.018</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	24	24
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>1.108</b>	<b>1.042</b>

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

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
	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 <sup>2</sup>	73	14,0%	83	9,0%	91	3,0%	93	24,6%	116

<sup>1</sup> Einführung des LTI Programms

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>
	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

<sup>1</sup> 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
<b>Gesamt</b>	<b>150</b>	<b>100</b>

### 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 resistensteste 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 intensiviert und beschleunigt 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	<b>Wachstum von 2,6 Mrd. EUR</b>	Wachstum zwischen 3,0 - 6,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	zwischen 110,0-130,0 Mio. EUR	<b>116,5 Mio. EUR</b>	zwischen 100,0 - 145,0 Mio. EUR
Cost Coverage Ratio (CCR)	n/a	<b>119,8%</b>	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 operatives 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



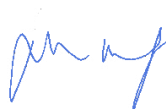
**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



**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.

# Konzernabschluss

## Bilanz

zum 31. Dezember 2020

### Aktiva

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	212.353	210.292
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	106.137	131.895
Software	4.1.3	16.603	10.326
Nutzungsrechte	4.1.4	25.906	24.988
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.5	1.838	1.835
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.6	7.305	6.056
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	4.1.7	32.357	69.035
Beteiligungen	4.1.8	574.561	525.716
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.9	34.927	28.276
Latente Steuern	5.2	21.031	17.305
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>1.033.018</b>	<b>1.025.724</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	4.2	14.647	113.208
Wertpapiere	4.5	11	1.011
Kurzfristige Steueransprüche	4.3	26.554	17.318
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	392.399	380.735
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	495.454	449.084
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>929.065</b>	<b>961.356</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.962.083</b>	<b>1.987.080</b>



## Passiva

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	89.683	91.060
Kapitalrücklage	5.1.2	129.751	155.222
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	-7.944	-4.818
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19		-5.457	-3.459
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9		130.196	78.721
Konzernbilanzgewinn	5.1.5	900.507	889.160
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.6	32.265	30.359
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.269.505</b>	<b>1.236.750</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Latente Steuerschulden	5.2	115.484	112.178
Pensionsverpflichtungen	5.3.1	29.579	27.564
Schuldscheindarlehen	5.4	234.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	22.340	25.094
Leasingverbindlichkeiten	5.6	17.811	15.841
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>419.214</b>	<b>480.677</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.4	43.200	93.194
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	5.4	66.000	0
Sonstige Rückstellungen	5.7	9.109	9.254
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	105.858	101.186
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	5.6	8.387	9.328
Steuerschulden	5.10	40.809	56.692
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>273.363</b>	<b>269.653</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.962.083</b>	<b>1.987.080</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

### für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Tsd. EUR	Konzern- anhang	2020	2019
Umsatzerlöse	6.1	301.693	398.703
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.5	0	252
Bestandsveränderungen	6.2	-2.242	-50.535
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	16.522	14.607
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	302	585
<b>Gesamtleistung</b>		<b>316.275</b>	<b>363.611</b>
Materialaufwand	6.4	-3.568	-6.601
Aufwand für bezogene Leistungen	6.5	-16.066	-28.036
Personalaufwand	6.6	-143.759	-131.769
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.5	4	-791
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-76.678	-84.718
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	5.8	418	-429
Ergebnis aus Beteiligungen	6.8	31.624	32.891
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	6.9	9.181	725
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	-1.746	0
<b>EBITDAR</b>		<b>115.686</b>	<b>144.883</b>
Erträge aus Reorganisation	6.10	0	2.377
Reorganisationsaufwand	6.10	0	-10.339
<b>EBITDA</b>		<b>115.686</b>	<b>136.922</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	6.11	-42.309	-55.562
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>73.377</b>	<b>81.360</b>
Finanzerträge	6.12	2.971	2.096
Finanzaufwendungen	6.12	-6.707	-6.111
Sonstiges Finanzergebnis	6.12	0	300
Währungsergebnis	6.12	-7.595	-234
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>62.046</b>	<b>77.411</b>
Ertragsteuern	6.13	-21.369	-21.064
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>40.678</b>	<b>56.347</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens		37.703	52.869
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.6	2.975	3.478
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	6.14	0,42	0,58
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	6.14	0,42	0,58

## Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Tsd. EUR	2020	2019
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>40.678</b>	<b>56.347</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-3.272	10.101
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	51.685	45.471
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	-2.121	-3.639
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>46.292</b>	<b>51.933</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>86.970</b>	<b>108.280</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	84.053	88.681
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	2.916	19.599

## Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Tsd. EUR	2020	2019 <sup>1</sup>
Konzernjahresüberschuss	40.678	56.347
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	21.369	21.064
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.707	6.111
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-2.971	-2.096
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-31.624	-32.891
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-9.181	-725
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-272	-459
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	152	256
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-85	0
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	1.085	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-3.858	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	42.309	55.562
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	791
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-252
Wertänderung der Wertpapiere	0	-300
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.746	0
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-302	-585
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-5.240	-7.608
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	21.193	-19.735
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.007	-15.689
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	41.326	29.135
Gezahlte Zinsen	-5.527	-5.355
Erhaltene Zinsen	3.075	900
Ertragsteuerzahlungen	-51.712	-27.850
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>82.870</b>	<b>56.620</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Tsd. EUR	2020	2019 <sup>1</sup>
Auszahlungen für Geschäfts- oder Firmenwert	-5.187	-1.491
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-13.923	-8.262
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	31	32
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	6.533
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-600
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	5.258	25.000
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-3.665	-3.957
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	5.659	8.446
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	2.926	23.382
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.607	-4.386
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	3.109	9.090
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	41.511	6.565
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	122	221
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-923	-685
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	13.644	0
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-61.683	-1.000
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	4.064	278.077
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-6.426	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-275	-294.861
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	4.052	0
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-15.312</b>	<b>42.106</b>
Darlehensaufnahmen	60.057	173.194
Darlehensstilgungen	-12.740	-120.916
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-10.318	-9.747
Gezahlte Zinsen	-255	-225
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-1.084	-213
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-26.008	-24.576
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-27.947	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	0	255
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-18.296</b>	<b>17.771</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	49.262	116.497
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>449.084</b>	<b>330.598</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-2.892	1.989
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>495.454</b>	<b>449.084</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

### für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungsdifferenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-15.605</b>	<b>0</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	10.787	-3.459
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.787</b>	<b>-3.459</b>
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Im Zuge von Anteilsverkäufen abgegangene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-4.818</b>	<b>-3.459</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-4.818</b>	<b>-3.459</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-3.126	-1.998
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.126</b>	<b>-1.998</b>
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	0	1.100	0	0	0
Aktienrückkauf	-1.377	-26.571	0	0	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>-7.944</b>	<b>-5.457</b>

Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe	Tsd. EUR
49.503	862.421	1.143.106	10.682	1.153.788	Stand 01.01.2019
0	52.869	52.869	3.478	56.347	Periodenergebnis
29.217	-734	35.812	16.121	51.933	Sonstiges Ergebnis
29.217	52.135	88.681	19.599	108.280	Gesamtergebnis
0	0	0	4.378	4.378	Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	0	0	-4.378	-4.378	Im Zuge von Anteilsverkäufen abgegangene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	0	0	255	255	Kapitalerhöhung Einzahlung
0	-24.576	-24.576	0	-24.576	Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar
0	-820	-820	371	-448	Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	0	0	-548	-548	Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- kontrollierende Gesellschafter
78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750	Stand 31.12.2019
78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750	Stand 01.01.2020
0	37.703	37.703	2.975	40.678	Periodenergebnis
51.475	0	46.351	-59	46.292	Sonstiges Ergebnis
51.475	37.703	84.053	2.916	86.970	Gesamtergebnis
0	-26.008	-26.008	0	-26.008	Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar
0	-348	-348	-9	-357	Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	0	0	-1.001	-1.001	Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- kontrollierende Gesellschafter
0	0	1.100	0	1.100	Anteilsbasierte Vergütung
0	0	-27.947	0	-27.947	Aktienrückkauf
130.196	900.507	1.237.240	32.265	1.269.505	Stand 31.12.2020

# Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

## Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA AG (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist ein 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 Repräsentanten in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne, Zürich und in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kunden-spezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle und (semi-)professionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien sowie private Investoren. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

## 1 Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA AG zum 31. Dezember 2020 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (Tsd. EUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

### 1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die folgenden neuen und geänderten Standards und Interpretationen im Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

Standard	Titel
Änderungen Rahmenkonzept	Überarbeitetes Rahmenkonzept
Änderungen IAS 1/IAS 8	Definition von Wesentlichkeit
Änderungen IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs
Änderungen IFRS 9/IAS 39 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform
Änderungen IFRS 16	IFRS 16 Bilanzierung von Mietkonzessionen im Kontext der Coronavirus-Pandemie

Die zum 1. Januar 2020 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.



## 1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Folgende Standards, Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, treten jedoch erst in späteren Berichtsperioden in Kraft und werden vom Konzern nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt <sup>1</sup>	Beabsichtigte Erstanwendung
<b>Endorsed</b>			
Änderungen IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung IFRS 9	01.01.2021	01.01.2021
Änderungen IFRS 9/IAS 39/IFRS 7/IFRS 4/IFRS 16	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform - Phase 2	01.01.2021	01.01.2021
<b>Endorsement ausstehend</b>			
Änderungen IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022	01.01.2022
AIP 2018-2020	Verbesserungen an IFRS 1/IFRS 9/ IFRS 16 und IAS 41	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen IFRS 17	Veränderungen an IFRS 17	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IAS 1/PS2	Änderungen IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2 -> Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IAS 8	Änderungen IAS 8 -> Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als lang- bzw. kurzfristig	01.01.2023	01.01.2023

<sup>1</sup> Gegebenenfalls angepasst durch EU-Endorsement

## 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihr beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn

- sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus dem Engagement mit dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und
- sie die Renditen des Beteiligungsunternehmens aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Sämtliche in den Konzernabschluss der PATRIZIA AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt. Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH – jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, bei der die Parteien gemeinsam Beherrschung ausüben und gemeinsame Rechte am Nettovermögen haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte gemeinsam ausgeübte Führung. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübende Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübenden Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 111 (31.12.2019: 119) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden 5 (31.12.2019: 6) nachfolgend aufgeführte Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

**Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen**

Gesellschaft	Sitz
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg
Evana AG	Saarbrücken
Cognotekt GmbH	Köln
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester

Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30,0% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI).

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Zum Bilanzstichtag sind 46 (31.12.2019: 43) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

**Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen**

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

**Konzernunternehmen**

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen erläutert.

**Konzernunternehmen**

<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>119</b>
Erwerbe	4
Gründungen	4
Verschmelzungen	-2
Entkonsolidierungen	-14
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>111</b>

**Erwerb von Tochterunternehmen****BrickVest**

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

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

Die Erstkonsolidierung aus dem kombinierten Share- und Asset Deal erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2020, da bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages am 3. Februar 2020 keine wesentlichen Transaktionen stattgefunden haben. Die Erstkonsolidierung der BrickVest IM Ltd. wurde aus Vereinfachungsgründen zum 31. Mai 2020 durchgeführt, nachdem das Closing zum 22. Mai 2020 erfolgte. Die Erstkonsolidierung der BrickVest Reim Europe SAS wurde aus Vereinfachungsgründen zum 31. Juli 2020 durchgeführt, nachdem das Closing zum 22. Juli 2020 erfolgte.

## a) Erworbene Vermögenswerte

Im Rahmen des Asset Deals wurden folgende Vermögenswerte erworben:

Beizulegender Zeitwert

Tsd. EUR	
Geschäfts- und Firmenwert	5.187
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	200
Software	5.982
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>11.428</b>
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>18</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>11.446</b>

Der aus der Transaktion erworbene Geschäfts- und Firmenwert beträgt 5.187 Tsd. EUR. Die Hauptgründe, die zu dem Erwerb führten, liegen im Potenzial aus der Weiterentwicklung der Plattformtechnologie und dem Zugang zu neuen Geschäftsfeldern im Bereich alternativer Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

Der Geschäfts- und Firmenwert ist in zukünftigen Perioden steuerlich abzugsfähig.

Neben dem Asset Deal erfolgten noch weitere Share Deals. Hierbei wurde jeweils 100% der Anteile an den nachfolgenden Unternehmen erworben. Aus diesen gehen dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zu:

BrickVest Markets Ltd.

Beizulegender Zeitwert

Tsd. EUR	
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	164
Bankguthaben und Kassenbestand	173
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>337</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>337</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	159
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>159</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>159</b>
<b>Nettovermögenswerte</b>	<b>177</b>
Geschäfts- und Firmenwert	247
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>424</b>

Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

BrickVest IM Ltd.

Beizulegender Zeitwert

Tsd. EUR	
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	127
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>127</b>
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	220
Bankguthaben und Kassenbestand	259
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>479</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>606</b>
Latente Steuerschulden	24
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>24</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	442
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>442</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>466</b>
Nettovermögenswerte	140
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>140</b>

BrickVest Reim Europe SAS

Beizulegender Zeitwert

Tsd. EUR	
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	149
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>149</b>
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8
Bankguthaben und Kassenbestand	133
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>142</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>291</b>
Latente Steuerschulden	50
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>50</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	311
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>311</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>360</b>
Nettovermögenswerte	-70
Geschäfts- und Firmenwert	207
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>137</b>

Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten

Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb

Tsd. EUR	
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln	12.130
Abzüglich erworbenem Cash	-565
<b>Nettozahlungsmittelabfluss</b>	<b>11.565</b>

Der zu den Erwerbszeitpunkten gültige beizulegende Zeitwert der übertragenden Gegenleistung für übernommene Vermögenswerte und Schulden betrug 12.130 Tsd. EUR. Im Zusammenhang mit dem kombinierten Share- und Asset Deal sind zum 31. Dezember 2020 Erwerbsnebenkosten in Höhe von 1.202 Tsd. EUR angefallen, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.

## c) Auswirkungen des Erwerbs auf das Periodenergebnis des Konzerns

Aus dem Periodenüberschuss zum 31. Dezember 2020 ist ein Verlust in Höhe von 555 Tsd. EUR den erworbenen BrickVest-Gesellschaften zuzuordnen. Von den Umsatzerlösen in 2020 resultieren 102 Tsd. EUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen Gebühreneinnahmen.

Auf eine Darstellung der Unternehmenszusammenschlüsse zum 1. Januar 2020 wurde verzichtet, da es keine wesentlichen Auswirkungen gegeben hätte.

**Silver Swan**

Mit dem Erwerb von 100% der Anteile an der Silver Swan C 2018 S.à r.l., Luxemburg, hat sich PATRIZIA die Projektentwicklung „Plot84 Hamburg HafenCity“ gesichert. Hierbei handelt es sich um ein hoch attraktives Projekt im Sektor Wohnen. PATRIZIA beabsichtigt das Projekt an einen Investor weiterzugeben.

Die Erstkonsolidierung erfolgte rückwirkend zum 1. Juni 2020, da bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages am 4. Juni 2020 keine wesentlichen Transaktionen stattgefunden haben.

## a) Erworbene Vermögenswerte

Im Rahmen des Share Deals wurden folgende Vermögenswerte erworben:

**Beizulegender Zeitwert**

Tsd. EUR	
kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.783
Bankguthaben und Kassenbestand	3.913
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>5.696</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.696</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.838
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>1.838</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.838</b>
<b>Nettovermögenswerte</b>	<b>3.858</b>
Gewinn aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-3.858
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>0</b>

Im Rahmen der Covid-19 Pandemie hat der Verkäufer den Entschluss gefasst, sich aus sämtlichen europäischen Investitionen zurückzuziehen. Um zusätzliche Zahlungsverpflichtungen zu vermeiden, ist der Verkäufer bewusst eine Veräußerung zu 1 EUR eingegangen. Daher spiegelt der Kaufpreis auch nicht wirtschaftlich den Wert der Assets wider. Insofern erklärt sich der aus der Transaktion ergebene Gewinn aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert in Höhe von 3.858 Tsd. EUR, welcher in der Berichtsperiode erfolgswirksam vereinnahmt wurde.

## b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten

**Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb**

Tsd. EUR	
Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln	0
Abzüglich erworbenem Cash	-3.913
<b>Nettozahlungsmittelzufluss</b>	<b>-3.913</b>

Der zu den Erwerbszeitpunkten gültige beizulegende Zeitwert der übertragenden Gegenleistung für übernommene Vermögenswerte und Schulden betrug 1 EUR. Im Zusammenhang mit dem Share-Deal sind zum 31. Dezember 2020 Erwerbsnebenkosten in Höhe von 27 Tsd. EUR angefallen, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.

## c) Auswirkungen des Erwerbs auf das Periodenergebnis des Konzerns

In dem Periodenüberschuss zum 31. Dezember 2020 ist ein Gewinn aus dem Unternehmenserwerb Silver Swan C 2018 S.à r.l. zu einem Preis unter dem Marktwert in Höhe von 3.858 Tsd. EUR enthalten.

Auf eine Darstellung der Unternehmenszusammenschlüsse zum 1. Januar 2020 wurde verzichtet, da es keine wesentlichen Auswirkungen gegeben hätte.

### Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 302 Tsd. EUR (2019: 585 Tsd. EUR) und einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von -1.746 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) den Konsolidierungskreis der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2020 wieder verlassen.

#### Gesellschaften - Ergebnis aus der Entkonsolidierung

Tsd. EUR	2020
Edgbaston S.à r.l.	186
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	49
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	67
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG	-423
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	-1.323
<b>Gesamt</b>	<b>-1.444</b>

### Konzerninterne Umstrukturierungen

In der Berichtsperiode erfolgten im Rahmen von konzerninternen Umstrukturierungen Verschmelzungen verschiedener PATRIZIA Tochtergesellschaften. So wurde die SCAN Deutsche Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG auf die SCAN Deutsche Beteiligungsmanagement GmbH zum 2. September 2020, die SCAN Deutsche Beteiligungsmanagement GmbH auf die Wohnungsgesellschaft Olympia mbH zum 30. September 2020 verschmolzen.

Bei den oben genannten Umstrukturierungen handelte es sich um erfolgsneutrale Vorgänge innerhalb des Konzernabschlusses.

## 2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilserwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches. Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anschaffungskosten setzen sich aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zusammen. Der Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag aller nicht-kontrollierenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird unmittelbar als Ertrag erfolgswirksam erfasst.

Der Gewinn oder Verlust und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses sind den Gesellschaftern des Mutterunternehmens und den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern zuzuordnen. Dies gilt selbst dann, wenn es dazu führt, dass die nicht-kontrollierenden Gesellschafter einen Negativsaldo aufweisen.

## **2.3 Einbeziehung gemeinschaftlicher und assoziierter Unternehmen mittels der Equity-Methode**

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity-bilanzierten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen. Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens quartalsweise fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen oder als assoziiertes Unternehmen zu klassifizieren ist. Dabei werden zunächst die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill oder als Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert behandelt. In den Folgeperioden wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

## **2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung**

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

## **2.5 Währungsumrechnung**

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Die Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochtergesellschaften, deren funktionale Währung nicht dem Euro und somit nicht der Konzerndarstellungswährung entspricht, erfolgt mit der modifizierten Stichtagsmethode. Danach werden Vermögenswerte und Schulden zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Erträge und Aufwendungen sind zum Jahresdurchschnittskurs umzurechnen. Die sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.



### 3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

#### 3.1 Geschäfts- und Firmenwert

Der aus einem Unternehmenszusammenschluss resultierende Geschäfts- und Firmenwert wird zu Anschaffungskosten und – sofern erforderlich – abzüglich der Wertminderungen bilanziert und gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Für Zwecke der Prüfung möglicher Wertminderungen wird der Geschäfts- und Firmenwert auf jede der Zahlungsmittel generierenden Einheiten (CGU) des Konzerns aufgeteilt, bei denen zu erwarten ist, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Die Zahlungsmittel generierenden Einheiten, denen ein Teil des Geschäfts- und Firmenwerts zugeteilt wurde, werden jährlich auf Wertminderungen überprüft. Liegen Hinweise für eine Wertminderung einer Einheit vor, wird diese häufiger evaluiert. Wenn der erzielbare Betrag einer Zahlungsmittel generierenden Einheit kleiner ist als der Buchwert der Einheit, wird der Wertminderungsaufwand zunächst dem Buchwert eines jeglichen der Einheit zugeordneten Geschäfts- und Firmenwerts und dann anteilig den anderen Vermögenswerten auf Basis der Buchwerte eines jeden Vermögenswerts innerhalb der Einheit zugeordnet. Dabei ist der erzielbare Betrag der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

#### 3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

In den sonstigen immateriellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Fondsverwalterverträge enthalten.

Fondsverwalterverträge, die im Rahmen der Unternehmenszusammenschlüsse mit der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., PATRIZIA Global Partners A/S (vormals PATRIZIA Multi Managers), PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP sowie im Rahmen des Erwerbs von KENZO (umbenannt in PATRIZIA Japan KK) erworben wurden, werden gesondert erfasst und zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

In den Folgeperioden werden diese Fondsverwalterverträge analog zu den einzeln erworbenen immateriellen Vermögenswerten mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (1 bis 26 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

#### 3.3 Software

##### a) Erworbene Software

Entgeltlich erworbene Software, das heißt Gewährung eines exklusiven und grundsätzlich unbefristeten Nutzungsrechtes für eine Software-Lizenz, wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit Ablauf der Nutzungsdauer bzw. mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis zehn Jahre abgeschrieben.

##### b) Cloud Computing

Bei Cloud Computing-Verträgen wird für eine begrenzte Vertragslaufzeit der Zugriff auf eine Anwendersoftware in einer von einem Anbieter bereitgestellten Cloud-Umgebung gegen Entgelt gewährt („Software-Miete“). Als Vertragskonditionen werden in der Regel das Servicemodell Software as a Service (SaaS) sowie das Bereitstellungsmodell Öffentliche Cloud (public cloud) vereinbart. Unter diesen Voraussetzungen werden Cloud Computing-Vereinbarungen regelmäßig als Dienstleistungsverträge betrachtet und als laufender Aufwand erfasst. Damit zusammenhängende Implementierungskosten werden grundsätzlich als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

### 3.4 Leasingverhältnisse

Bei Vertragsbeginn beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Leasingnehmer:

Die Klassen der den Leasingverhältnissen zugrunde liegende Vermögenswerte betreffen:

- Geschäfts- und Büroräume,
- Kraftfahrzeuge,
- IT-Ausstattung sowie
- Betriebs- und Geschäftsausstattung

Der Konzern bewertet alle Leasingverhältnisse nach einem einheitlichen Modell – mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen und Leasingverhältnissen von geringem Wert. In der Bilanz des Leasingnehmers werden für alle identifizierten Leasingverhältnisse nunmehr Vermögenswerte (aus dem Nutzungsrecht) und Verbindlichkeiten (aus der Leasingverpflichtung) abgebildet.

Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet. Diese umfassen im Zugangszeitpunkt (Bereitstellungsdatum) den Betrag aus der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers. Bei Leasingverträgen für Geschäfts- und Büroräume wie auch bei Kfz – Leasingverträgen erfolgt eine Trennung von Leasing – und Nichtleasingkomponenten. Nichtleasingkomponenten werden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Abgezinst werden die Zahlungen im PATRIZIA Konzern mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme heranziehen müsste. Auf Portfolien ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten, ähnliches wirtschaftliches Umfeld) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz angewendet.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto feste Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes bzw. (Zins-)Satzes,
- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

In der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der getätigten Leasingzahlungen fortgeschrieben. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten angepasst.

Leasingverbindlichkeiten werden neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Index- oder (Zins-)Satzänderung verändern, wenn der Konzern seine Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert. Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf null verringert hat.

Die Nutzungsrechte werden in der Konzernbilanz gesondert unter den langfristigen Vermögenswerten dargestellt. Die Leasingverbindlichkeiten werden in der Bilanz ebenfalls gesondert jeweils unter den lang- und kurzfristigen Schulden abgebildet.

Der PATRIZIA Konzern hat beschlossen, kurzfristige (Restlaufzeit 12 Monate) und geringwertige Leasingverhältnisse (zugrunde liegender Vermögenswert von geringem Wert) nicht anzusetzen. Für diese Leasingverhältnisse werden weder eine Leasingverbindlichkeit noch ein Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

Leasinggeber:

Im Rahmen der Einstufung des Leasingverhältnisses nimmt der Konzern eine Gesamteinschätzung vor, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Ist dies der Fall, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, andernfalls wird es als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst. In der Regel liegen im PATRIZIA Konzern Operating-Leasingverhältnisse vor.

Wenn eine Vereinbarung Leasing- und Nichtleasingkomponenten enthält, wendet der Konzern IFRS 15 zur Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts an. Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag erfasst und separat unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

### 3.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10% der Mietfläche. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verwendung, die der höchsten und besten Verwendung entspricht. Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13 und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB.

Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2020 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 590 m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 3.440 EUR je m<sup>2</sup> zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 55 Tsd. EUR wider).

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### 3.6 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. In den Folgeperioden wird diese mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann, und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

### 3.7 Wertminderung von Vermögenswerten

Falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt, werden Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Wenn der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist, erfolgt eine Wertaufholung. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Bilanzstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

### 3.8 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20% bis 50%). Diese werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert (siehe Punkt 4.1.7).

Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen bzw. vermindern den Beteiligungsbuchwert des assoziierten Unternehmens. Entsprechen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines assoziierten Unternehmens dem Wert des Anteils an diesem Unternehmen oder übersteigen diesen, werden keine weiteren Verlustanteile erfasst. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

Der Anteil an einem assoziierten Unternehmen ist der Buchwert der Beteiligung zuzüglich sämtlicher langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition des Eigentümers in das assoziierte Unternehmen zuzuordnen sind. PATRIZIA überprüft an jedem Bilanzstichtag, ob es objektive Hinweise auf eine Wertminderung des Anteils an dem assoziierten Unternehmen gibt. Sind solche Hinweise vorhanden, ermittelt PATRIZIA den Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des assoziierten Unternehmens. Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das assoziierte Unternehmen werden jegliche verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des assoziierten Unternehmens und dem beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam erfasst.

### 3.9 Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

IFRS 9 enthält drei grundsätzliche Kategorien zur Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI)
- sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL)

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme sowie auf der Grundlage des Geschäftsmodells zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte. Im Hinblick auf das Geschäftsmodell differenziert der Konzern zwischen solchen finanziellen Vermögenswerten, deren Zielsetzung ausschließlich in der Realisation vertraglicher Cashflows besteht und solchen finanziellen Vermögenswerten, deren Zielsetzung sowohl in der Realisation der vertraglichen Cashflows als auch im Handel mit diesen Finanzinstrumenten bestehen kann. Finanzielle Vermögenswerte, die keiner der beiden Alternativen zugeordnet werden können, werden einer „Restkategorie“ zugewiesen.

Die Eigenkapitalinvestments stellen Investitionen dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als FVTOCI klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell

aussagekräftiger abzubilden. Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Investments sind im sonstigen Ergebnis (OCI) auszuweisen.

Langfristige Darlehen, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen, werden in Übereinstimmung mit IFRS 9 zum FVTPL bewertet.

Sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, ebenso Wertpapiere, die bisher zur Fälligkeit gehalten wurden.

Die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, es sei denn diese werden zu Handelszwecken gehalten. Ist letzteres der Fall, erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

### Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Gemäß IFRS 9 wird das Modell „erwarteter Kreditverluste“ („ECL“) herangezogen. Dieses Wertminderungsmodell ist auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, auf Vertragsvermögenswerte und zum FVTOCI bewertete Schuldinstrumente anzuwenden, nicht jedoch auf als Finanzanlage gehaltene Eigenkapitalinvestments. Im Konzern fallen grundsätzlich die folgenden Klassen von Finanzinstrumenten unter das Wertminderungsmodell nach IFRS 9:

- Sonstige Ausleihungen
- Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Wertpapiere
- Barmittel und Bankguthaben

### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag keine Sicherungsbeziehungen designiert.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

Verzinsliche Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Ansprüche auf Zahlung erlöschen oder der finanzielle Vermögenswert auf eine dritte Partei übertragen wird.

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Eine signifikante Änderung der vertraglichen Konditionen eines Finanzinstruments führt zu seiner Ausbuchung und zum Ansatz eines neuen finanziellen Vermögenswerts bzw. einer finanziellen Verbindlichkeit. Nicht signifikante Änderungen führen zu einer Anpassung des Buchwerts ohne Ausbuchung des Finanzinstruments.

## 3.10 Vorräte

In der Position Vorräte werden Immobilien ausgewiesen, die zum Zwecke der Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus von drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren erfolgt (z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer/vorhergesehener Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen).

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der voraussichtlich zu erzielende Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines

qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

### **3.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen den Kassenbestand und Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

### **3.12 Aktienbasierte Vergütung**

Für aktienbasierte Zusagen sieht der Konzern einen Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente oder durch Barausgleich vor. Der beizulegende Zeitwert wird zum Gewährungszeitpunkt der Zusage ermittelt und als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Erdienungszeitraum verbucht. Der als Aufwand erfasste Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden. Im Hinblick auf marktabhängige Leistungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung unter Berücksichtigung dieser Bedingungen über ein Simulationsmodell ermittelt. Für die marktabhängigen Leistungsbedingungen erfolgt keine Anpassung zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen.

Daneben besteht ein weiteres Vergütungsmodell in Form eines Führungskräftebeteiligungsmodells, das allerdings nicht unter IFRS 2 fällt und unter Punkt 9.1.1 näher beschrieben wird.

### **3.13 Pensionsverpflichtungen**

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der Projected-Unit-Credit-Methode (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Die Pensionsverpflichtungen in der Bilanz ermitteln sich aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung am Bilanzstichtag. Der Konzern erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für die leistungsorientierten Pensionspläne in der Berichtsperiode, in der diese anfallen, erfolgswirksam.

### **3.14 Sonstige Rückstellungen**

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dass ein entsprechender Ressourcenabfluss wahrscheinlich und die Höhe dieses Ressourcenabflusses verlässlich schätzbar ist. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges. Bei wesentlichen Zinseffekten werden die Rückstellungen abgezinst.

### **3.15 Steuern**

#### **Tatsächliche Ertragsteuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

#### **Latente Steuern**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der

latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und -gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat, diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

### 3.16 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

### 3.17 Leistungsverpflichtungen und Methoden der Erlöserfassung

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

#### Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt

- Verwaltungsgebühren
- Transaktionsgebühren (Leistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf und der Errichtung bzw. mit der Veräußerung von Assets bzw. Anteilen an diesen)
- Leistungsabhängige Gebühren

Diese Leistungsverpflichtungen sind eigenständig abgrenzbar, da für den Investor aus der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung in der Regel ein eigenständiger Nutzen entsteht und die zugesagten Leistungen von den übrigen Leistungen des gleichen Vertrages trennbar sind.

PATRIZIA erhält für ihre Dienstleistungen in der Regel eine monatliche/vierteljährliche Verwaltungsgebühr und bei Überschreiten einer definierten Zielrendite auch eine (z. B. jährliche) leistungsabhängige Gebühr. Die Dienstleistung wird zeitraumbezogen erbracht.

Die Verwaltungsgebühren basieren im Regelfall auf dem Fondsvolumen zum Monatsende, welches in Abhängigkeit von den regelmäßig durch externe Gutachter festgestellten Marktwerten der Vermögensgegenstände schwanken. Eventuelle Unsicherheiten im Hinblick auf die Gegenleistung sind in der Regel mit der Feststellung des Fondsvolumens zum Monatsende behoben.

Eine leistungsabhängige Gebühr erhält PATRIZIA unter anderem, wenn das Investmentvehikel sich besser als seine Benchmark entwickelt hat bzw. wenn definierte Zielrenditen überschritten werden. Sie kann dabei ein Jahr oder auch mehrere Jahre umfassen und stellt ebenfalls eine Gegenleistung dar, deren Bemessung mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Aufgrund von möglichen Rückerstattungsvereinbarungen (sogenannter „Clawback“) kann selbst eine bereits erhaltene leistungsabhängige Gebühr noch mit Unsicherheit behaftet sein. Rückerstattungsverpflichtungen bemessen sich nach der zukünftig höchstwahrscheinlich zu erwartenden Leistung eines Portfolios, unter Berücksichtigung der für bisherige Leistungen bereits erhaltenen Gegenleistungen.

Im Falle der Transaktionsgebühren liegen in der Regel Leistungsverpflichtungen vor, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt werden, nämlich mit dem Ankauf oder dem Verkauf der Assets bzw. Portfolien. In einigen Fällen können auch hier leistungsabhängige Gegenleistungen in Abhängigkeit der Performance eines Portfolios zum Tragen kommen.

Die Fakturierung von Erlösen aus Management Services erfolgt mit der Erlöserfassung. Rechnungen für Verwaltungsgebühren sind in der Regel innerhalb von 14 Tagen zahlbar, Rechnungen für Transaktionsgebühren in der Regel innerhalb von 0–60 Tagen.

### Verkaufserlöse aus Principal Investments

Verkaufserlöse aus Principal Investments werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Käufer übergegangen ist.

Die Käufer erlangen Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

### Erlöse aus Nebenkosten

Erlöse aus Nebenkosten werden über den Zeitraum erfasst, in der die Dienstleistungen erbracht werden. Der Mieter erhält und verbraucht regelmäßig zeitgleich die Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse werden auf Basis inputbasierter Methoden erfasst, wonach die Umsätze auf Basis der entstandenen Kosten bzw. verbrauchten Ressourcen im Verhältnis zu den insgesamt zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtung erwarteten Inputs realisiert werden. Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich fällig.

## 3.18 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Annahmen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode ausgewirkt haben. Eine Schätzung erfolgt auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien
- Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern
- Bewertung von Eigenkapitalinvestments
- Bewertung von Geschäfts- und Firmenwerten
- Bewertung von Fondsverwalterverträgen

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Hinsichtlich Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.17 verwiesen.

Gerade bei der Bewertung der von der PATRIZIA gehaltenen Beteiligungen ergeben sich unter Anwendung des IFRS 9 auf Basis verschiedener Ermessensentscheidungen unterschiedliche Werte der beizulegenden Zeitwerte, die im Konzernabschluss zu bilanzieren sind. Die Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an der Dawonia wurde in einem Enforcement-Verfahren der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V. (DPR) besprochen und problematisiert.

Das Enforcement-Verfahren betreffend den Konzernabschluss zum 31.12.2016 wurde von der BaFin (mit Schreiben vom 6. 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) geführt.



Einzelheiten zur bilanziellen Auswirkung können dem Konzernanhang 2018 der PATRIZIA AG entnommen werden.

## 4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 4.1 Langfristiges Vermögen

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

#### 4.1.1 Geschäfts- und Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 212.353 Tsd. EUR (31.12.2019: 210.292 Tsd. EUR) bilanziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt.

#### Geschäfts- und Firmenwert

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>210.292</b>	<b>0</b>	<b>210.292</b>	<b>201.109</b>	<b>0</b>	<b>201.109</b>
Zugänge	5.187	0	5.187	6.059	0	6.059
Veränderungen Konsolidierungskreis	454	0	454	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Währungsänderung	-3.580	0	-3.580	3.124	0	3.124
<b>Stand 31.12.</b>	<b>212.353</b>	<b>0</b>	<b>212.353</b>	<b>210.292</b>	<b>0</b>	<b>210.292</b>

Der Zugang im Geschäftsjahr beinhaltet den erworbenen originären Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 5.187 Tsd. EUR aus dem Asset-Deal sowie den entstandenen derivativen Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 454 Tsd. EUR aus dem Share-Deal der BrickVest IM Ltd. Siehe ausführlich Abschnitt 2.1. Erwerb von Tochterunternehmen.

Die Unternehmenssteuerung bzw. Unternehmensüberwachung erfolgen anhand von Funktionen. Diese funktionale Steuerung erfolgt in den Segmenten „Management Services“ und „Investments“.

Die Zahlungsmittel generierenden Einheiten werden innerhalb der Segmente wie folgt definiert:

Segment „Management Services“:

- Core Business
- PATRIZIA Global Partners (vormals PATRIZIA Multi Managers)
- Retail Business
- Alternative Investments
- PATRIZIA Japan KK (vormals KENZO Japan)
- BrickVest

Segment „Investments“

- Co-Investments
- Principal Investments
- Immobilien aus dem Publikumsfondgeschäft

Zum 31. Dezember 2020 werden den Geschäfts- und Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 195.153 Tsd. EUR (31.12.2019: 198.582 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners (vormals PATRIZIA Multi Managers): 6.779 Tsd. EUR (31.12.2019: 6.752 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK (vormals KENZO Japan): 4.780 Tsd. EUR (31.12.2019: 4.958 Tsd. EUR)
- BrickVest: 5.641 Tsd. EUR (31.12.2019: 0 Tsd. EUR)

Neben dem Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb BrickVest begründet sich die Veränderung des Gesamt-Geschäfts- und Firmenwerts im Vergleich zum 31. Dezember 2019 aus Währungskursveränderungen in Höhe von -3.580 Tsd. EUR (31.12.2019: 3.124 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds zurückzuführen.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstests gemäß IAS 36 werden diese Werte mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurde durch eine Nutzungswertberechnung anhand von Bewertungsmethoden, die auf diskontierten Zahlungsströmen (Cashflows) basieren, ermittelt. Diesen diskontierten Cashflows liegen Fünf-Jahres-Prognosen zugrunde, die auf den vom Vorstand genehmigten Finanzplänen aufbauen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten. Die Zahlungsströme wurden aus Prognosen künftiger Cashflows aus den jeweiligen Fondsverwalterverträgen sowie realisierten Synergien abgeleitet. Cashflows jenseits der Planungsperiode werden mit einer Wachstumsrate von 1,0% p. a. (2019: 1,0%) extrapoliert.

Zur Abzinsung der Cashflows wurden gewichtete durchschnittliche Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital, WACC), unter Verwendung von Zahlungsmittel generierenden Einheiten spezifischen Kapitalkostensätzen vor Ertragsteuern, herangezogen.

In 2020 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (vor Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 7,0% (2019: 7,0%)
- PATRIZIA Global Partners (vormals PATRIZIA Multi Managers): 6,3% (2019: 6,0%)
- PATRIZIA Japan KK (vormals KENZO Japan): 7,9% (2019: 7,0%)
- BrickVest: 7,0% (2019: 0,0%)

Aus den im Jahr 2020 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich – wie im Vorjahr – kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit übersteigt.

Die Prämissen sowie die zugrunde liegende Methodik können einen erheblichen Einfluss auf die jeweiligen Werte und letztlich auf die Höhe einer möglichen Wertminderung des Geschäfts- und Firmenwerts haben.

Für die Werthaltigkeitstests der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurden für die wesentlichen Annahmen Sensitivitätsanalysen durchgeführt.

Ausgehend hiervon ergibt sich unter Berücksichtigung der Veränderung von wesentlichen den Werthaltigkeitstests zu Grunde liegenden Annahmen kein für möglich erachtetes Szenario, welches zu einem Wertminderungsbedarf führen würde. Insofern ist durch die Sensitivitätsanalysen bestätigt, dass kein Wertminderungsbedarf besteht.

## 4.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

### Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>226.072</b>	<b>-94.178</b>	<b>131.895</b>	<b>222.048</b>	<b>-55.486</b>	<b>166.562</b>
Zugänge	200	-24.491	-24.290	3.561	-40.250	-36.689
Veränderungen Konsolidierungskreis	276	0	276	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-2.809	2.802	-7
Währungsänderung	-3.650	1.907	-1.743	3.272	-1.244	2.028
<b>Stand 31.12.</b>	<b>222.898</b>	<b>-116.761</b>	<b>106.137</b>	<b>226.072</b>	<b>-94.178</b>	<b>131.895</b>

Im Rahmen der Kaufpreisallokationen der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., der PATRIZIA Global Partners A/S (ehemals PATRIZIA Multi Managers), der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP sowie der PATRIZIA Japan KK (vormals KENZO Japan) aus den Vorjahren wurden stille Reserven auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte aufgedeckt. Im Berichtsjahr wurden insgesamt Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 24.442 Tsd. EUR (2019: 40.242 Tsd. EUR) und auf Lizenzen in Höhe von 49 Tsd. EUR (2019: 8 Tsd. EUR) vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2020 wurden aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen von drei (2019: sieben) Fondsverwalterverträgen in Höhe von 5.002 Tsd. EUR (2019: 9.285 Tsd. EUR) vorgenommen.

Die negativen Währungseffekte von -1.743 Tsd. EUR (2019: 2.028 Tsd. EUR) kommen im Wesentlichen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge der PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP.

Der wesentliche Teil der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen immateriellen Vermögenswerte entfällt auf die Fondsverwalterverträge der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit 56.894 Tsd. EUR (31.12.2019: 65.260 Tsd. EUR), der PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP mit 20.944 Tsd. EUR (31.12.2019: 33.448 Tsd. EUR) und der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit 20.971 Tsd. EUR (31.12.2019: 23.960 Tsd. EUR).

Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

## 4.1.3 Software

### Software

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>32.860</b>	<b>-22.534</b>	<b>10.326</b>	<b>29.852</b>	<b>-18.456</b>	<b>11.396</b>
Zugänge	10.455	-4.230	6.225	2.531	-3.601	-1.070
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-20	20	0	0	0	0
Währungsänderung	52	-1	51	477	-477	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>43.347</b>	<b>-26.744</b>	<b>16.603</b>	<b>32.860</b>	<b>-22.534</b>	<b>10.326</b>

Die Zugänge der laufenden Periode resultieren im Wesentlichen in Höhe von 5.982 Tsd. EUR aus dem kombinierten Share- und Asset Deal BrickVest IM Ltd. Siehe hierzu auch Abschnitt 2.1. Erwerb von Tochterunternehmen.

#### 4.1.4 Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte stellen sich wie folgt dar:

##### Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>34.935</b>	<b>-9.946</b>	<b>24.988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	11.565	-10.428	1.137	34.807	-9.927	24.879
Abgänge	-1.452	1.450	-1	-25	10	-14
Währungsänderung	-298	81	-218	153	-30	123
<b>Stand 31.12.</b>	<b>44.750</b>	<b>-18.844</b>	<b>25.906</b>	<b>34.935</b>	<b>-9.946</b>	<b>24.988</b>

##### Nutzungsrechte nach Anlagenklasse

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume	23.576	21.656	8,9%
KFZ	1.421	1.705	-16,7%
IT	909	1.627	-44,1%
<b>Gesamt</b>	<b>25.906</b>	<b>24.988</b>	<b>3,7%</b>

#### 4.1.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

##### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Tsd. EUR	2020	2019
<b>Stand 01.01.</b>	<b>1.835</b>	<b>8.308</b>
Währungsänderung	0	0
Zugang	0	599
Abgang	-491	-2.310
Abgang Abschreibung	491	-3.972
Positive Marktwertveränderungen	4	0
Negative Marktwertveränderungen	0	-791
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.838</b>	<b>1.835</b>

Zum Bilanzstichtag sind noch insgesamt zwei als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in München vorhanden.

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2020 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 3.115 EUR (31.12.2019: 3.110 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Miet-Multiplikator von 21 (2019: 14) bezogen auf die Sollmiete.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden keine Kreditverträge, für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verpfändet wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung aperiodischer Effekte Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 157 Tsd. EUR (2019: 114 Tsd. EUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 1.084 Tsd. EUR (2019: 1.227 Tsd. EUR).

#### 4.1.6 Betriebs- und Geschäftsausstattung

##### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>17.261</b>	<b>-11.206</b>	<b>6.056</b>	<b>16.139</b>	<b>-10.249</b>	<b>5.890</b>
Zugänge	3.268	-1.753	1.515	2.170	-1.784	386
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-2.649	2.466	-183	-1.198	910	-287
Währungsänderung	-170	87	-83	150	-83	67
<b>Stand 31.12.</b>	<b>17.710</b>	<b>-10.405</b>	<b>7.305</b>	<b>17.261</b>	<b>-11.206</b>	<b>6.056</b>

#### 4.1.7 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

##### Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at equity	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at equity	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>66.830</b>	<b>2.205</b>	<b>69.035</b>	<b>65.571</b>	<b>10.570</b>	<b>76.141</b>
Zugänge	3.607	7.774	11.381	4.386	725	5.111
Veränderungen Konsolidierungskreis	-3.416	0	-3.416	3.416	0	3.416
Abgänge	-41.511	-3.109	-44.620	-6.565	-9.090	-15.655
Währungsänderung	-24	0	-24	22	0	22
<b>Stand 31.12.</b>	<b>25.486</b>	<b>6.871</b>	<b>32.357</b>	<b>66.830</b>	<b>2.205</b>	<b>69.035</b>

Die Position „Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen“ setzt sich wie folgt zusammen:

##### Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%
Evana AG	Saarbrücken	25,01%
Cognotekt GmbH	Köln	35,67%
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	10,00%
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%

Die oben aufgeführten Gesellschaften sind in den Konzernabschluss der PATRIZIA AG nach der Equity-Methode einbezogen.

Die im Vorjahr ausgewiesene at-equity Beteiligung TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY, Helsinki/Finnland, ist im Rahmen der Entkonsolidierung der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. Geschlossene Investment KG abgegangen.

Bei der Ask PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um ein Joint Venture für eine Immobilien-Projektentwicklung in Newcastle/Gateshead im Norden Englands.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben für das Joint Venture Ask PATRIZIA (GQ) LLP verzichtet und nur die Informationen zu den assoziierten Unternehmen PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, Evana AG, control.IT Unternehmensberatung GmbH und Cognotekt GmbH aufgeführt.

Strategie der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ist vorwiegend der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung. Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilienpezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS

Tsd. EUR	2020	2019
Kurzfristige Vermögenswerte	445.708	1.072.365
Langfristige Vermögenswerte	3.820	2.320
Kurzfristige Schulden	61.993	91.623
Langfristige Schulden	146.593	417.236
Umsatzerlöse	27.966	57.748
Jahresergebnis	117.244	22.292
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	117.244	22.292

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 11.842 Tsd. EUR (2019: 2.251 Tsd. EUR). Das positive Bewertungsergebnis aus 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem Abverkauf eines großen niederländischen Wohnimmobilien-Portfolios.

#### Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS

Tsd. EUR	2020	2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens <sup>1</sup>	239.142	562.671
Beteiligungsquote des Konzerns	10,10%	10,10%
Sonstige Anpassungen	-282	165
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>23.871</b>	<b>56.995</b>

<sup>1</sup> Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ist um die Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter bereinigt.

Die sonstigen Anpassungen enthalten Erträge aus Beteiligungen an Gesellschaften, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach dem assoziierten Unternehmen zuzurechnen sind.

In der Berichtsperiode wurden aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG Kapitalrückführungen in Höhe von 41.590 Tsd. EUR (2019: 6.565 Tsd. EUR) durchgeführt. Darüber hinaus haben im Geschäftsjahr 2020 Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG in Höhe von 3.030 Tsd. EUR (2019: 9.090 Tsd. EUR) stattgefunden. Die Kapitalrückführungen und Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

Bei der Evana AG handelt es sich um einen Anbieter von Datenmanagement-Services und künstlicher Intelligenz in der Immobilienbranche. Die Strategie der Evana AG ist die Entwicklung von selbstlernenden Algorithmen zur Verarbeitung und Evaluation großer Datenvolumen.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der Evana AG unterliegt die PATRIZIA grundsätzlich dem Risiko der verzögerten Markteinführung des Produktes sowie des Vertriebs Erfolges.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur Evana AG sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der Evana AG

Tsd. EUR	2020	2019
Kurzfristige Vermögenswerte	2.051	825
Langfristige Vermögenswerte	383	694
Kurzfristige Schulden	630	2.247
Langfristige Schulden	0	0
Umsatzerlöse	1.733	1.172
Jahresergebnis	-4.478	-4.284
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-4.478	-4.284

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der Evana AG beträgt im Berichtszeitraum -1.119 Tsd. EUR (2019: - 1.071 Tsd. EUR).

#### Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der Evana AG

Tsd. EUR	2020	2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	3.465	3.855
Beteiligungsquote des Konzerns	25,01%	25,01%
Geschäfts- und Firmenwert	2.964	2.964
Sonstige Anpassungen	-235	40
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>3.596</b>	<b>3.968</b>

Im Geschäftsjahr wurde bei der Evana AG eine Erhöhung des Grundkapitals beschlossen, an der sich der PATRIZIA Konzern im Verhältnis seiner Anteile mit 1.584 Tsd. EUR beteiligt hat.

Im Geschäftsjahr wurde die at-equity Beteiligung auf den beizulegenden Wert um 709 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) außerplanmäßig abgeschrieben.

Bei der Cognotekt GmbH handelt es sich um einen Anbieter von Datenmanagement-Services in Verbindung mit künstlicher Intelligenz.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der Cognotekt GmbH unterliegt die PATRIZIA dem Risiko der verzögerten Markteinführung des Produktes sowie des Vertriebs Erfolges.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur Cognotekt GmbH sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der Cognotekt GmbH

Tsd. EUR	2020	2019
Kurzfristige Vermögenswerte	1.175	1.812
Langfristige Vermögenswerte	1.024	1.233
Kurzfristige Schulden	498	1.864
Langfristige Schulden	1.250	386
Umsatzerlöse	757	2.330
Jahresergebnis	-4.081	-2.138
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-4.081	-2.138

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der Cognotekt GmbH beträgt im Berichtszeitraum -824 Tsd. EUR (2019: -140 Tsd. EUR).

**Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der Cognotekt GmbH**

Tsd. EUR	2020	2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	451	5.153
Beteiligungsquote des Konzerns	35,67%	13,07%
Geschäfts- und Firmenwert	3.549	1.675
Sonstige Anpassungen	-796	120
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>2.914</b>	<b>2.468</b>

Im Geschäftsjahr hat die Cognotekt GmbH eine Kapitalerhöhung in Höhe von 10 Tsd. EUR durch Ausgabe neuer Anteile durchgeführt, welche in vollem Umfang durch den PATRIZIA Konzern übernommen wurden. Die Beteiligungsquote an der Cognotekt GmbH erhöhte sich hierdurch von 13,07% auf 35,67%. Daneben hat der PATRIZIA Konzern eine sonstige Zahlung in die Kapitalrücklage der Cognotekt GmbH in Höhe von 1.993 Tsd. EUR geleistet.

Im Geschäftsjahr wurde die at-equity Beteiligung auf den beizulegenden Wert um 698 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) außerplanmäßig abgeschrieben.

Bei der control.it Unternehmensberatung GmbH handelt es um einen Anbieter von Asset- und Portfolio-Managementsystemen mit ganzheitlichen Digitalisierungsstrategien. Im Rahmen ihrer Beteiligung an der control.IT Unternehmensberatung GmbH unterliegt die PATRIZIA dem Risiko des allgemeinen Wettbewerbes und der Nachfrage von IT-Projekten im Zusammenhang mit der Digitalisierung in der Immobilienbranche.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur control.IT Unternehmensberatung GmbH sind nachfolgend angegeben.

**Zusammengefasste Finanzinformationen der control.IT Unternehmensberatung**

Tsd. EUR	2020	2019
Kurzfristige Vermögenswerte	7.597	5.734
Langfristige Vermögenswerte	584	358
Kurzfristige Schulden	614	329
Langfristige Schulden	457	147
Umsatzerlöse	6.305	6.765
Jahresergebnis	-639	1.262
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-639</b>	<b>1.262</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der control.IT Unternehmensberatung GmbH beträgt im Berichtszeitraum -64 Tsd. EUR (2019: 43 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode haben Ausschüttungen aus der control.IT Unternehmensberatung GmbH an die PATRIZIA AG in Höhe von insgesamt 79 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) stattgefunden. Die Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.



**Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der control.IT Unternehmensberatung GmbH**

Tsd. EUR	2020	2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	11.426	11.316
Beteiligungsquote des Konzerns	10,00%	10,00%
Geschäfts- und Firmenwert	391	391
Sonstige Anpassungen	24	223
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>1.557</b>	<b>1.746</b>

## 4.1.8 Beteiligungen

**Beteiligungen**

Tsd. EUR	2020				2019			
	Anschaffungs- kosten	Erst- bewertung IFRS 9	Folge- bewertung IFRS 9	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Erst- bewertung IFRS 9	Folge- bewertung IFRS 9	Buchwerte
Stand 01.01.	75.383	347.666	102.668	525.716	98.059	347.666	53.516	499.241
Zugänge	11.503	0	0	11.503	3.982	0	0	3.982
Veränderungen Konsolidierungskreis	-200	0	0	-200	0	0	0	0
Abgänge	-8.585	0	-9.001	-17.586	-26.656	0	-267	-26.924
Positive Marktwert- änderungen	0	0	60.599	60.599	0	0	58.471	58.471
Negative Marktwert- änderungen	0	0	-5.172	-5.172	0	0	-9.388	-9.388
Währungsänderung	-408	0	109	-300	-2	0	337	335
<b>Stand 31.12.</b>	<b>77.693</b>	<b>347.666</b>	<b>149.202</b>	<b>574.561</b>	<b>75.383</b>	<b>347.666</b>	<b>102.668</b>	<b>525.716</b>

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- OSCAR Lux Carry SCS 0,1% (31.12.2019: 0,1%)
- Dawonia GmbH 5,1% (31.12.2019: 5,1%)
- Seneca Holdco SCS 5,1% (31.12.2019: 5,1%)
- Investment Alliance (Gesellschaften Opportunitäten Europa 1 S.à r.l. bis Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.) jeweils 5,1% (31.12.2019: 5,1%)

In der Position Beteiligungen sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 93 Tsd. EUR enthalten, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für den Konzern nicht konsolidiert werden. Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

## 4.1.9 Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

### Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

Tsd. EUR	2020			2019		
	Anschaffungs- kosten	Zu-/ Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Zu-/ Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>27.977</b>	<b>300</b>	<b>28.276</b>	<b>27.513</b>	<b>0</b>	<b>27.513</b>
Zugänge	7.759	0	7.759	685	300	985
Veränderungen						
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-1.109	0	-1.109	-221	0	-221
Währungsänderung	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>34.627</b>	<b>300</b>	<b>34.927</b>	<b>27.977</b>	<b>300</b>	<b>28.276</b>

Durch die Investitionen und Desinvestitionen in langfristigen Finanzanlagen wurden Ausleihungen zurückgeführt, aber auch wieder ausgegeben.

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 2,5% bis 5,0% (2019: 2,5% bis 5,0%) und einer Restlaufzeit von 1 bis 7 Jahren ausgestattet. Langfristig gewährte Darlehen, bewertet zum FVTPL, sind mit einem vereinbarten Zinssatz von 1,25% (2019: 1,25%) und einer Restlaufzeit von bis zu zwei Jahren ausgestattet.

## 4.2 Vorräte

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

### Vorräte

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	1.683	100.170	-98,3%
Immobilien in der Entwicklungsphase	12.964	13.038	-0,6%
<b>Gesamt</b>	<b>14.647</b>	<b>113.208</b>	<b>-87,1%</b>

Unter der Position „Immobilien in der Entwicklungsphase“ ist das Objekt Trocoll House ausgewiesen, das im Jahre 2016 durch eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA AG im Großraum London erworben wurde.

Die Veränderung der Vorräte in Höhe von -98.561 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Immobilien zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds in Höhe von 91.636 Tsd. EUR, dem Verkauf des Tochterunternehmens Edgbaston S.à.r.l., Luxemburg, in Höhe von 3.849 Tsd. EUR sowie aus dem Abgang von diversen Immobilieneinheiten im Privatisierungsbestand.

## 4.3 Kurzfristige Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 26.554 Tsd. EUR (31.12.2019: 17.318 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

#### 4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

##### Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>145.543</b>	<b>168.773</b>
Forderungen aus Dienstleistungen	97.276	92.862
Forderungen aus Immobilienverkäufen	10.722	19.072
Sonstige	37.545	56.838
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>246.856</b>	<b>211.963</b>
<b>Gesamt</b>	<b>392.399</b>	<b>380.735</b>

Die sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Ankaufs- und leistungsabhängige Gebühren, die zum Jahresende erzielt wurden und in späteren Perioden zahlungswirksam werden.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

##### Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Termingelder	180.797	185.000
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.109	5.354
Sonstige	61.949	21.608
<b>Stand 31.12.</b>	<b>246.856</b>	<b>211.963</b>

Aufgrund der Laufzeit der Termingelder in Höhe von 180.797 Tsd. EUR (31.12.2019: 185.000 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten werden diese statt im Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestand in den Bilanzposten kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Unter der Position „Sonstige“ sind im Wesentlichen Darlehensforderungen, Kautionen, debitorische Kreditoren, und Abgrenzungspositionen zusammengefasst. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem kurzfristig gewährten Darlehen in Höhe von 43.200 Tsd. EUR, das zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wird.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Der Buchwert der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

## 4.5 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Ein Betrag in Höhe von 180.797 Tsd. EUR (31.12.2019: 185.000 Tsd. EUR) wurde in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

### 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
<b>Liquidität</b>	<b>676.251</b>	<b>635.084</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-31.229	-22.266
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	0	-5.469
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-15	-388
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>645.007</b>	<b>606.961</b>

## 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

#### 5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 2.668.545 EUR bzw. 2.668.545 Stück (31.12.2019: 1.291.845 EUR) zum Bilanzstichtag 89.683 Tsd. EUR (31.12.2019: 91.060 Tsd. EUR) und ist in 89.682.931 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms vom 19. März bis zum 22. Juni 2020 hat die PATRIZIA AG insgesamt 1.376.700 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 20,30 (inkl. Transaktionskosten) pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 27.947 Tsd. EUR zurückgekauft.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimatives Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die we holding GmbH & Co. KG (ehemals: WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG). Die First Capital Partner GmbH ist im Vergleich zum 31.12.2019 unverändert mit einer Beteiligung von 47.844.484 Stückaktien, dies entspricht einem Anteil von 51,81%, an der PATRIZIA AG beteiligt.

Zu den Angaben der Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien siehe zusammengefassten Lagebericht Punkt 3.1.

#### 5.1.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms in Höhe von -26.571 Tsd. EUR und dem erstmaligen Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2) in Höhe von 1.100 Tsd. EUR von 155.222 Tsd. EUR auf 129.751 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2020.

#### 5.1.3 Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2020 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

#### 5.1.4 Eigene Aktien

In der Berichtsperiode erhöhten sich nach Beendigung des Aktienrückkaufprogramms zum 22. Juni 2020 insgesamt zur Vergleichsperiode die Anzahl der eigenen Aktien um 1.376.700 Stück auf 2.668.545 Stück und deren Gesamtwert um 27.947.473 EUR auf 49.626.365 EUR.

#### Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR <sup>1</sup>	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2020	1.291.845		21.678.892
Aktienrückkaufprogramm	1.376.700	20,30	27.947.473
Stand zum 31.12.2020	2.668.545		49.626.365

<sup>1</sup> Inkl. Transaktionskosten

#### 5.1.5 Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn erhöhte sich zum 31. Dezember 2020 von 889.160 Tsd. EUR auf 900.507 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 26.008 Tsd. EUR (2019: 24.576 Tsd. EUR) an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

#### 5.1.6 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2020 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 32.265 Tsd. EUR (31.12.2019: 30.359 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 2.975 Tsd. EUR (31.12.2019: 3.478 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2020 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 1.001 Tsd. EUR (31.12.2019: 548 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

Im Rahmen von konzerninternen Umstrukturierungen hat die PATRIZIA Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 9 Tsd. EUR (31.12.2019: 364 Tsd. EUR) erworben.

Für bereits im Geschäftsjahr 2018 erworbene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter an der PATRIZIA Investment Management S.C.S sind nachträgliche Kaufpreiskosten in Höhe von 357 Tsd. EUR entstanden.

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Abschnitt Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen im Abschnitt 2.1 Konsolidierungskreis.

Im Rahmen der Neubewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 wird ein Betrag in Höhe von 211 Tsd. EUR (31.12.2019: 16.254 Tsd. EUR) und ein Betrag für die Bewertung gemäß IAS 19 für Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO) in Höhe von -123 Tsd. EUR (31.12.2019: -180 Tsd. EUR) im Geschäftsjahr 2020 ausgewiesen.

## 5.2 Latente Steuern/Latente Steuerschulden

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steuern und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

### Latente Steuern/Latente Steuerschulden

Tsd. EUR	31.12.2020 aktivisch	31.12.2020 passivisch	31.12.2019 aktivisch	31.12.2019 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	151	0	144
Beteiligungen	1.776	73.545	1.714	66.400
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	7.916	86	6.905	262
Fondsverwalterverträge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	30.411	0	36.439
Leasing	7.678	7.636	6.948	7.839
Sonstige	102	1.081	629	990
Konsolidierung	3.559	2.574	1.108	104
<b>Gesamt</b>	<b>21.031</b>	<b>115.484</b>	<b>17.304</b>	<b>112.178</b>

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 50 Tsd. EUR (31.12.2019: 50 Tsd. EUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei 39 Gesellschaften (31.12.2019: 46 Gesellschaften) ertragsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 120.427 Tsd. EUR (31.12.2019: 149.795 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 203.600 Tsd. EUR (31.12.2019: 195.185 Tsd. EUR).

## 5.2.1 Latente Steuereffekte im Zusammenhang des sonstigen Ergebnisses

Nachfolgend werden die latenten Steuereffekte aus der Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

### Latente Steuern im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Tsd. EUR	2020			2019		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-3.272	0	-3.272	10.101	0	10.101
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	58.528	-6.843	51.685	53.682	-8.211	45.471
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	-2.121	0	-2.121	-4.855	1.216	-3.639
<b>Gesamt</b>	<b>53.135</b>	<b>-6.843</b>	<b>46.292</b>	<b>58.928</b>	<b>-6.995</b>	<b>51.933</b>

## 5.3 Leistungen an den Arbeitnehmer

### 5.3.1 Pensionsverpflichtungen

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind Pläne, die in vergangenen Geschäftsjahren im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben übernommen wurden. Daneben erfolgte im Geschäftsjahr 2018 die Übertragung von leistungsorientierten Versorgungsplänen auf den Konzern im Zusammenhang mit dem Erwerb der TRIUVA. Leistungsorientierte Pläne können den Konzern mit versicherungsmathematischen Risiken, wie z. B. dem Langlebigkeitsrisiko, Zinsrisiko und Währungsrisiko, belasten.

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 79 Personen (31.12.2019: 81) über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 30 dieser Personen (31.12.2019: 28) handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) im Sinne von IAS 19 zur Anwendung. Die Berechnungen basieren auf den aktuellen biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G).

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen sowie des Planvermögens aus leistungsorientierten Plänen stellt sich wie folgt dar:

#### Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)

Tsd. EUR	2020	2019
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>27.869</b>	<b>22.021</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	272	639
Neubewertungen	2.304	5.473
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	2.166	5.669
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	0	0
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	137	-196
Zinsaufwand	190	432
Rentenzahlungen	-742	-696
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>29.893</b>	<b>27.869</b>

**Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert**

Tsd. EUR	2020	2019
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>305</b>	<b>297</b>
Erträge/Auswendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	6	2
Zinserträge/Zinsaufwendungen	2	6
Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge	0	0
Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen	0	0
Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen	0	0
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>313</b>	<b>305</b>

**Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen**

Tsd. EUR	2020	2019
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	29.893	27.869
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	313	305
<b>Nettoschuld</b>	<b>29.579</b>	<b>27.564</b>

**Versicherungsmathematische Annahmen**

%	2020	2019
Diskontierungszinssatz	0,29	0,69
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	1,00/1,65	1,00/1,65

Eine Veränderung einer der versicherungsmathematischen Annahmen unter Konstanthaltung der anderen Annahmen würde die leistungsorientierte Verpflichtung wie folgt verändern:

**Sensitivitätsanalysen**

Tsd. EUR	Sensitivität	31.12.2020		31.12.2019	
		Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/-0,50%	-2.677	3.094	-2.457	2.835
Gehaltstrend	+/-0,50%	72	-68	67	-63
Rententrend	+/-0,50%	2.128	-1.932	1.948	-1.510
Lebenserwartung	+/-1 Jahr	1.797	-1.753	1.586	-1.539

Die vorstehende Analyse wurde mittels eines versicherungsmathematischen Verfahrens durchgeführt, das die Auswirkungen realistischer Änderungen der wesentlichen Annahmen aufzeigt.

Im Geschäftsjahr 2020 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 734 Tsd. EUR (2019: 695 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 18,9 Jahre (2019: 18,6 Jahre).



### 5.3.2 Sonstige Leistungen an Arbeitnehmer

Der Konzern leistet Zahlungen zu beitragsorientierten Versorgungsplänen von Mitarbeitern. Der im Abschluss erfasste Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne (z. B. Direktversicherungen, Versorgungskassen) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf 2.781 Tsd. EUR (2019: 3.649 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Versorgungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Versorgungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2020 wurden insgesamt 119,8 Tsd. EUR (2019: 43,7 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Versorgungskasse für die Vorstände abgeführt. Darüber hinaus wurden für drei Vorstandsmitglieder (2019: ein Vorstandsmitglied) Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von insgesamt 81,0 Tsd. EUR (2019: 47,0 Tsd. EUR) gezahlt. Hinsichtlich weitergehender Angaben wird auf den Abschnitt 3.2. im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

## 5.4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

### Finanzverbindlichkeiten 31.12.2020

Tsd. EUR	2021	2022	2024	2027	Gesamt
Bankdarlehen	43.200	0	0	0	43.200
Schuldscheindarlehen	66.000	76.000	89.000	69.000	300.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>109.200</b>	<b>76.000</b>	<b>89.000</b>	<b>69.000</b>	<b>343.200</b>

### Finanzverbindlichkeiten 31.12.2019

Tsd. EUR	2020	2022	2024	2027	Gesamt
Bankdarlehen	93.194	0	0	0	93.194
Schuldscheindarlehen	0	91.500	124.000	84.500	300.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>93.194</b>	<b>91.500</b>	<b>124.000</b>	<b>84.500</b>	<b>393.194</b>

Zum 31. Dezember 2020 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 343.200 Tsd. EUR (2019: 393.194 Tsd. EUR).

Im Geschäftsjahr 2017 hat PATRIZIA ein Schuldscheindarlehen über den Kapitalmarkt über insgesamt 300.000 Tsd. EUR aufgenommen. Das Zielvolumen von ursprünglich geplanten 100.000 Tsd. EUR war mehrfach überzeichnet. Die zufließenden finanziellen Mittel stellten eine zusätzliche Liquiditätsreserve im Rahmen der Wachstumsstrategie (Unternehmensakquisition im Rahmen der Expansion) oder zur Ausnutzung von strategischen Co- und Principal Investmentchancen dar. Das Schuldscheindarlehen wurde mit Laufzeiten von 5, 7 und 10 Jahren sowie fixen und variablen Zinssätzen ausgestattet.

Wie die Geschäftsentwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, konnte PATRIZIA ihre Jahres- und Wachstumsziele erreichen, ohne dabei auf die gesamten Liquiditätsreserven zurückgreifen zu müssen. Die erwirtschafteten Liquiditätsreserven erzielten kaum noch Zinserträge aufgrund des Negativzinsumfeldes. Um eine unnötige Zinsbelastung zu vermeiden, hat der Vorstand der PATRIZIA AG beschlossen, die variablen Tranchen in Höhe von 66.000 Tsd. EUR des Schuldscheindarlehens vorzeitig zurückzuführen. Daher wurde in der Berichtsperiode dieser Betrag in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Im Zuge der Entkonsolidierung von Gesellschaften aufgrund der Ausplatzierung der Publikumsfonds (siehe Abschnitt 2.1. Veräußerung von Tochterunternehmen), sind im Berichtszeitraum Bank- und Hypothekendarlehen in Höhe von 97.311 Tsd. EUR abgegangen.

Dagegen wurde im laufenden Geschäftsjahr ein neues kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von 55.900 Tsd. EUR aufgenommen. Dieses steht im Zusammenhang mit einer Zwischenfinanzierung für einen Publikumsfond der PATRIZIA Immobilien KVG, welche im Rahmen eines Ankaufs gegeben wurde. Zur Sicherung der Liquidität hat die PATRIZIA AG ein kurzfristiges Bankdarlehen mit einer Laufzeit kleiner einem Jahr aufgenommen. Zum Bilanzstichtag wird dieses kurzfristige Darlehen nach unterjähriger Rückführung mit einem verbleibenden Betrag in Höhe von 43.200 Tsd. EUR ausgewiesen.

## 5.5 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 22.340 Tsd. EUR (31.12.2019: 25.094 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.1 näher beschrieben wird, den Verbindlichkeiten aus dem Unternehmenserwerb KENZO (PATRIZIA Japan KK) (siehe Punkt 2.1 Unternehmenserwerbe PATRIZIA Geschäftsbericht 2019) sowie der Garantiedividende TRIUVA gegenüber nicht-kontrollierender Gesellschafter.

## 5.6 Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Leasingverträge für

- Geschäfts- und Büroräume,
- Kraftfahrzeuge,
- IT-Ausstattung sowie
- Betriebs- und Geschäftsausstattung

und weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

### Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten 31.12.2020

Tsd. EUR	2021	2022 - 2025	2026+	Gesamt
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>8.387</b>	<b>14.838</b>	<b>2.973</b>	<b>26.197</b>

### Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten 31.12.2019

Tsd. EUR	2020	2021 - 2024	2025+	Gesamt
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>9.328</b>	<b>14.297</b>	<b>1.544</b>	<b>25.169</b>

Im Folgenden werden die Restlaufzeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen nach dem Bilanzstichtag dargestellt:

### Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2020

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2021	2022-2025	2026+
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>26.197</b>	<b>26.763</b>	<b>8.590</b>	<b>15.161</b>	<b>3.013</b>

### Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2019

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2020	2021-2024	2025+
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>25.169</b>	<b>25.641</b>	<b>9.573</b>	<b>14.513</b>	<b>1.555</b>

In der Berichtsperiode wird ein Gesamtaufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse und Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert mit geringen Wert in Höhe von 489 Tsd. EUR (2019: 726 Tsd. EUR) ausgewiesen; eine Aufteilung nach Kategorien erfolgt aus Wesentlichkeitsgründen nicht.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich in der Berichtsperiode auf 10.807 Tsd. EUR (2019: 10.473 Tsd. EUR).

## 5.7 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

### Sonstige Rückstellungen 2020

Tsd. EUR	01.01.2020	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	Zinseffekt	Währungsänderung	31.12.2020
Rückstellungen							
Prozessrisiken	2.985	1.060	0	-124	0	0	3.920
Rückstellungen							
Freistellungsverpflichtungen	0	135	0	0	0	0	135
Leistungen an Arbeitnehmer	3.905	3.510	-3	-2.911	0	-26	4.476
Rückstellungen aus							
Reorganisationskosten	2.364	0	-1.013	-774	0	0	578
<b>Gesamt</b>	<b>9.254</b>	<b>4.705</b>	<b>-1.015</b>	<b>-3.809</b>	<b>0</b>	<b>-26</b>	<b>9.109</b>

Die in den sonstigen Rückstellungen aufgeführten Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer bestehen für nicht in Anspruch genommenen Jahresurlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft und die Schwerbehindertenabgabe.

Die Reorganisationsrückstellungen wurden im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring innerhalb der Vorperiode gebildet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Personalrückstellungen für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase sowie Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation.

## 5.8 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cashflow- sowie Liquiditäts- und Ausfallrisiken als auch Marktrisiken (einschließlich Wechselkursrisiken).

### Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert in erster Linie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Für diese finanziellen Vermögenswerte ist eine entsprechende Risikovorsorge getroffen worden. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall eines Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte werden wie folgt im Gewinn oder Verlust erfasst:

### Ergebnis aus Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2020	2019
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	418	-429
<b>Gesamt Wertberichtigung</b>	<b>418</b>	<b>-429</b>

Die Entwicklung der Wertberichtigung für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

### Wertberichtigung für Forderungen aus Lieferung und Leistung

Tsd. EUR	2020	2019
Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.	975	1.244
Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01.	941	961
<b>Stand 01.01.</b>	<b>1.916</b>	<b>2.205</b>
Veränderungen im Konsolidierungskreis	0	0
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-1.018	-289
<b>Stand 31.12.</b>	<b>898</b>	<b>1.916</b>

Das Ausfallrisiko des Konzerns wird hauptsächlich durch die Überfälligkeit von Forderungen bestimmt. Ferner spielt die Art des Umsatzes, aus welcher die Forderungen resultieren eine Rolle.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Verkäufen diverser Projektentwicklungen und Dienstleistungen aus Fondsverwaltung.

#### Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

Tsd. EUR	Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2020	Bruttobuchwert 31.12.2020	Wertberichtigung 31.12.2020	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2020
Geringes Risiko Fälligkeit bis 90 Tage	0,0%	113.287	0	nein
Mittleres Risiko Fälligkeit bis 180 Tage	0,0%	20.179	0	nein
Zweifelhaft Fälligkeit über 180 Tage	4,4%	6.467	284	ja
<b>Gesamt Ausfallrisiko/Kreditverluste</b>	<b>4,4%</b>	<b>139.932</b>	<b>284</b>	

Der Konzern verwendet entsprechende Wertberichtigungsmatrizen, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Vermietung, Immobilienverkäufen und übrigen Dienstleistungen (mit und ohne Fondsverwaltung) zu messen.

Die Verlustquoten basieren auf historischen Werten angepasst um prospektive Erwartungen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Vermietung, Immobilienverkäufen und übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung).

#### Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2020

Tsd. EUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tage fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>16.198</b>	<b>90</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>675</b>	<b>17.231</b>
<b>Wertberichtigung</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>675</b>	<b>898</b>

Für liquide Mittel erfolgt keine Wertminderungskalkulation, da aus Sicht des Bilanzierenden nicht mit einer Wertminderung zu rechnen ist. Liquide Mittel in fremder Währung werden nach IAS 21 bewertet. Das Ausfallrisiko im Hinblick auf Guthaben aus der Anlage von liquiden Mitteln bei Kreditinstituten wird durch die Risikostreuung (Vielzahl von Kreditinstituten) und Auswahl von bonitätsstarken Kreditinstituten ausgeschlossen.

Untersuchungen des Konzerns ergaben, dass für sonstige Ausleihungen sowie für Wertpapiere, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, keine Risikovorsorge zu bilden ist. Das Risiko gegenüber dem Zugangszeitpunkt hat sich nicht verändert; Hinweise auf eine Verschlechterung des Ratings der Darlehensnehmer bestehen nicht. Das Risiko zum Zugangszeitpunkt wurde als unwesentlich eingeschätzt.

Es besteht derzeit keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten Kontrahenten-Struktur. Bei sämtlichen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

#### Wechselkursrisiken

Die Geschäftsvorfälle der Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden, Polen, Japan, Hong Kong, Südkorea, USA und Großbritannien erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Daher entstehen Risiken aus Wechselkursschwankungen. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position 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.

## Zinsrisiko

Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditätsmanagement vermieden bzw. minimiert.

## Übersicht über das Zinsrisiko

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungsinstrumente aufgenommen. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden.

## Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch bestehende Liquidität, die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind dem Punkt 5.4 des Konzernanhangs zu entnehmen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen in Punkt 4.3.2 im zusammengefassten Lagebericht.

## Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht wie folgt seine Kapitalstruktur mithilfe der Eigenkapital- und der Netto-Eigenkapitalquote:

### Kapitalsteuerung

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Verzinsliche Darlehen	43.200	93.194
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben aufgeführten Schulden	-343.200	-393.194
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gesamtvermögen/ Summe Aktiva	1.962.083	1.987.080
Nettobilanzsumme	1.618.883	1.593.887
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter)	1.237.240	1.206.391
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>63,1%</b>	<b>60,7%</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote</b>	<b>76,4%</b>	<b>75,7%</b>

## 5.9 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	1.995	3.575
Vertragsverbindlichkeiten	4.783	12.943
Sonstige Verbindlichkeiten	99.080	84.669
<b>Gesamt</b>	<b>105.858</b>	<b>101.186</b>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	23.814	24.419
Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten	38.782	31.531
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	11.316	2.869
Nach dem Bilanzstichtag noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte	3.768	4.985
Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben	0	5.290
Verbindlichkeiten für zu leistende Erstattungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Struktur des Harald Portfolios	2.349	2.349
Verpflichtungen aus laufenden Gerichtsverhandlungen	5.337	1.411
Zinsen für Darlehen	2.441	2.379
Kreditorische Debitoren	2.446	264
Abschluss- und Prüfungskosten	1.147	1.297
Passive Abgrenzungsposten	22	29
Sonstige	7.658	7.844
<b>Gesamt</b>	<b>99.080</b>	<b>84.669</b>

## 5.10 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten.

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen mit 27.339 Tsd. EUR (31.12.2019: 41.117 Tsd. EUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuer, Lohnsteuer sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 13.470 Tsd. EUR (31.12.2019: 15.575 Tsd. EUR) erfasst.

## 5.11 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dargestellt.

### Finanzielle Vermögenswerte und Schulden - 31.12.2020

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte			
	Zwingend FVTPL	FVTOCI- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>							
Beteiligungen		574.467					x
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen nicht konsolidiert			93				
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Sonstige Ausleihungen	6.644						x
	<b>17.084</b>	<b>574.467</b>	<b>93</b>				
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>							
Sonstige Ausleihungen			17.843				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			392.399				
Wertpapiere			11				
Bankguthaben und Kassenbestand			495.454				
			<b>905.706</b>				
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				343.200			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.995			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				31.900			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				178			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				4.606			
<b>Zwischensumme finanzielle Schulden</b>				<b>381.878</b>			
Sonstige Schulden				35.485			
<b>Gesamte finanzielle Schulden</b>				<b>417.364</b>			

## Finanzielle Vermögenswerte und Schulden - 31.12.2019

Tsd. EUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte		
	Zwingend FVTPL	FVTOCI-Eigenkapital-instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>							
Beteiligungen		525.716					x
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Sonstige Ausleihungen	1.000						x
	<b>11.440</b>	<b>525.716</b>					
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>							
Sonstige Ausleihungen			17.837				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			379.735				
Wertpapiere			1.011				
Bankguthaben und Kassenbestand			449.084				
			<b>847.667</b>				
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				393.194			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				3.575			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				33.469			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				130			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				11.993			
<b>Zwischensumme finanzielle Schulden</b>				<b>442.359</b>			
Sonstige Schulden				27.480			
<b>Gesamte finanzielle Schulden</b>				<b>469.839</b>			



### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenwerte

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 verwendet wurden, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

#### Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Eigenkapitalinvestments	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen	- Beteiligungsanteil (0,01 % - 51,0%)  - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Beteiligungsunternehmen (Mio. EUR 0 - Mio. EUR 3.257)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Langfristige Darlehen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer	- Nettovermögen 2020: (Mio. EUR 6,6.- Mio. EUR 10,4)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

#### Sensitivitätsanalyse der Zeitwerte der Stufe 3

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 75.120 Tsd. EUR (2019: 44.995 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 2.051 Tsd. EUR (2019: 30 Tsd. EUR) führen.

### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3.

#### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 2020

Tsd. EUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen
<b>Stand zum 01.01.</b>	<b>525.716</b>	<b>11.440</b>
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	55.426	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	0
Zugänge im Geschäftsjahr	11.410	8.644
Abgänge im Geschäftsjahr	-17.586	-3.000
Veränderungen Konsolidierungskreis	-200	0
Währungsänderung	-300	0
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>574.467</b>	<b>17.084</b>

#### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 2019

Tsd. EUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen <sup>1</sup>
<b>Stand zum 01.01.</b>	<b>499.241</b>	<b>10.140</b>
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	49.082	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	300
Zugänge im Geschäftsjahr	3.982	1.000
Abgänge im Geschäftsjahr	-26.924	0
Währungsänderung	335	0
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>525.716</b>	<b>11.440</b>

<sup>1</sup> Das Vorjahr wurde an die neue Struktur angepasst.

#### Nettogewinne / -verluste nach Kategorien

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	281	300
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	2.950	156
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-6.034	-5.224
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) <sup>1</sup>	51.685	45.471

<sup>1</sup> Betrag nach Steuern

#### Zum FVTOCI bewertete Eigenkapitalinvestments

Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 32.358 Tsd. EUR (2019: 32.891 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 17.586 Tsd. EUR (2019: 26.656 Tsd. EUR).

In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

## 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

#### Umsatzerlöse

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
<b>2020</b>					
Erlöse aus Management Services	161.965	72.918	43.950	13.671	292.503
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-139	3.885	0	0	3.746
Mieterlöse	532	355	0	2.613	3.500
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	32	240	683	0	955
Sonstige	60	151	690	88	989
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>162.451</b>	<b>77.548</b>	<b>45.323</b>	<b>16.372</b>	<b>301.693</b>
<b>2019</b>					
Erlöse aus Management Services	209.275	64.158	46.180	9.891	329.504
Verkaufserlöse aus Principal Investments	14.501	27.833	18.495	0	60.829
Mieterlöse	578	1.328	170	894	2.970
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	445	1.208	446	0	2.099
Sonstige	1.132	84	1.651	435	3.302
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>225.931</b>	<b>94.610</b>	<b>66.942</b>	<b>11.220</b>	<b>398.703</b>

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit. Gemäß dem Geschäftsmodell resultieren Erlöse aus Verträgen mit Kunden bei PATRIZIA aus Gebühreneinnahmen (Erlöse aus Management Services), Verkäufen von Immobilien des Eigenbestands (Principal Investments), Mieterlösen und Nebenkosten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen aus Labelfonds generiert. Im Vorjahr wurden erfolgsabhängige Vergütungen aus Labelfonds in Höhe von 9.231 Tsd. EUR generiert und in den Erlösen aus Management Services ausgewiesen. Diese erfolgsabhängigen Vergütungen wurden auf Basis der vertraglichen Grundlagen zu nahezu 100% an die Investoren weitergeleitet. Die Weiterleitung wird unter der Position „Aufwand für bezogene Lieferungen“ ausgewiesen.

Die Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

#### Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	2020	2019 <sup>1</sup>
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	112.346	208.971
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	185.848	186.762
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>298.194</b>	<b>395.733</b>

<sup>1</sup> Für die Vergleichbarkeit mit dem laufenden Berichtsjahr wurden die Vorjahresangaben aufgrund der separaten Darstellung der Leasingerträge angepasst.

Transaktionsgebühren (für Akquisitionen und Verkäufe), sowie leistungsbezogene Gebühren, werden als zeitpunktbezogen qualifiziert. Die laufenden Verwaltungsvergütungen werden als zeitraumbezogene Erlöse mit Kunden eingestuft.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 Leasingerträge in Höhe von 3.500 Tsd. EUR generiert (2019: 2.970 Tsd. EUR).

### 6.1.1 Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

#### Vertragssalden

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Verträgen mit Kunden	145.543	168.773
Vertragsverbindlichkeiten	4.783	12.943

Vertragsvermögenswerte, d. h. bereits erbrachte und noch nicht fakturierte Leistungen, zu Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres ergaben sich nicht.

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Der zum Ende der Vorperiode ausgewiesene Betrag in Höhe von 12.943 Tsd. EUR wurde im Geschäftsjahr 2020 als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

### 6.2 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen.

### 6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

#### Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	8.074	9.712	-16,9%
Erträge aus Sachbezügen	1.047	1.245	-15,9%
Versicherungsentschädigungen	10	59	-83,9%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	932	71	>1.000,0%
Erlöse aus Verkäufen Finanzanlagen	95	0	/
Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	3.858	0	/
Übrige	2.506	3.519	-28,8%
<b>Gesamt</b>	<b>16.522</b>	<b>14.607</b>	<b>13,1%</b>

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 3.638 Tsd. EUR (2019: 4.031 Tsd. EUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 2.683 Tsd. EUR (2019: 3.708 Tsd. EUR) sowie aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 1.377 Tsd. EUR (2019: 17 Tsd. 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 entfallene Prozesskosten/-risiken nach Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs in Höhe von 640 Tsd. EUR enthalten.

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen sonstige Vermittlungsgebühren in Höhe von 531 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) sowie Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen in Höhe von 462 Tsd. EUR (2019: 521 Tsd. EUR) enthalten.

Im Jahr 2019 waren zudem Erträge aus Nachberechnung der Haftungsvergütung aus den Jahren 2014 bis 2019 (1.242 Tsd. EUR) enthalten.

## 6.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

### Materialaufwand

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	1.411	3.860	-63,4%
Nebenkosten	2.151	2.664	-19,2%
Instandhaltungskosten	5	77	-93,4%
<b>Gesamt</b>	<b>3.568</b>	<b>6.601</b>	<b>-46,0%</b>

## 6.5 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 16.066 Tsd. EUR (2019: 28.036 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds in Höhe von 13.826 Tsd. EUR (2019: 22.334 Tsd. EUR), für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist.

Die Reduktion des Aufwandes resultiert aus der Weitergabe von leistungsabhängigen Gebühren im Vorjahr, die aufgrund von Verkäufen generiert wurden.

Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden in dieser Position zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Jahr 2020 belaufen sich diese auf 904 Tsd. EUR (2019: 3.090 Tsd. EUR).

## 6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

### Personalaufwand

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Löhne und Gehälter	125.427	115.826	8,3%
davon Bewertung von Phantom Shares	1.742	833	109,1%
davon Verkaufsprovisionen	1.020	1.801	-43,4%
davon Aktienbasierte Vergütung	1.085	0	/
Sozialabgaben	18.331	15.943	15,0%
<b>Gesamt</b>	<b>143.759</b>	<b>131.769</b>	<b>9,1%</b>

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 1.742 Tsd. EUR (2019: 833 Tsd. EUR).

Der Anstieg des Personalaufwandes 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 1.085 Tsd. EUR erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich unter Punkt 9.1.2 des Konzernanhangs.

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

### 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%
<b>Gesamt</b>	<b>76.678</b>	<b>84.718</b>	<b>-9,5%</b>

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 22.348 Tsd. EUR (2019: 26.146 Tsd. EUR) beinhalten unter anderem:

- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 5.822 Tsd. EUR (2019: 2.124 Tsd. EUR)
- Kosten für die Beratung im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Vergütungsstruktur und einer Human Resources Management Software in Höhe von 1.259 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Management-Beratung von BrickVest in Höhe von 1.440 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Unternehmen (in 2020 vornehmlich BrickVest, in 2019 TRIUVA & Kenzo) in Höhe von 1.752 Tsd. EUR (2019: 608 und 502 Tsd. 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 Corona-Pandemie zurückzuführen.

Der Anstieg der Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten resultiert im Wesentlichen 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.

## 6.8 Ergebnis aus Beteiligungen

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums in Höhe von 31.624 Tsd. EUR (2019: 32.891 Tsd. EUR) stammt aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, TRIUVA/IVG Logistik, PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, Camber Creek Fund III LP sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft (2019: Dawonia GmbH, Harald-Portfolio, Avimore Bidco 1 S.á.r.l, Seneca Holdco SCS und TRIUVA/IVG Logistik).

Das Ergebnis aus Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

### Ergebnis aus Beteiligungen

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	16.571	18.254	-9,2%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	5.562	5.148	8,1%
<b>Gesamt</b>	<b>31.624</b>	<b>32.891</b>	<b>-3,9%</b>

In der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sind Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 735 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) enthalten.

Für eine detaillierte Darstellung wird auf den zusammengefassten Lagebericht unter Punkt 2.3.2 Ertragslage des Konzerns verwiesen.

## 6.9 Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

### Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	11.396	1.723	561,4%
Evana AG	-1.247	-855	45,9%
Cognotekt GmbH	-858	-131	554,4%
control.IT Unternehmensberatung GmbH	-110	-12	847,0%
<b>Gesamt</b>	<b>9.181</b>	<b>725</b>	<b>&gt;1.000,0%</b>

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Beteiligung „PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS“ begründet sich aus der strategisch fortlaufenden Reduzierung des zugrunde liegenden Portfolios und resultiert in 2020 im Wesentlichen aus dem Abverkauf eines großen niederländischen Wohnimmobilien-Portfolios.

## 6.10 Reorganisationserträge/-aufwand

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. Nicht mehr benötigte Rückstellungen aus der Reorganisation wurden erfolgswirksam aufgelöst. Mit Abschluss der Reorganisation entfällt im Berichtsjahr entsprechender Aufwand sowie Ertrag.

## 6.11 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

### Abschreibungen

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Abschreibung Fondsverwalterverträge und Lizenzen	24.442	40.242	-39,3%
Abschreibung Nutzungsrechte	10.428	9.927	5,0%
Abschreibung auf Software und BGA und andere	5.983	5.385	11,1%
Abschreibung sonstige Rechte und Werte	49	8	533,6%
Abschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	1.407	0	0,0%
<b>Gesamt</b>	<b>42.309</b>	<b>55.562</b>	<b>-23,9%</b>

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.002 Tsd. EUR (2019: 9.285 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Die Abschreibung auf Beteiligung an assoziierten Unternehmen beinhaltet die außerplanmäßigen Abschreibungen auf die at-equity-bilanzierten Unternehmen Evana AG in Höhe von 709 Tsd. EUR und Cognotek GmbH in Höhe von 698 Tsd. EUR. Siehe hierzu auch Abschnitt 4.1.7 Beteiligung an at-equity-bilanzierten Unternehmen.

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich auf die Anlagenklassen wie folgt auf:

### Abschreibung Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	8.618	7.896	9,1%
KFZ-Verträge	1.070	1.180	-9,3%
IT-Verträge	740	851	-13,0%
<b>Gesamt</b>	<b>10.428</b>	<b>9.927</b>	<b>5,0%</b>

## 6.12 Finanzergebnis

### Finanzergebnis

Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	1.652	1.099	50,3%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	291	263	10,7%
Zinsen aus Steuern	331	58	470,6%
Übrige Zinsen	697	676	3,1%
<b>Finanzerträge</b>	<b>2.971</b>	<b>2.096</b>	<b>41,8%</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.417	-4.996	8,4%
Zinsaufwendungen aus Steuern	-186	-45	313,0%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-379	-76	398,0%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-255	-225	13,4%
Übrige Finanzaufwendungen	-470	-769	-38,9%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-6.707</b>	<b>-6.111</b>	<b>9,7%</b>
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Währungsergebnis</b>	<b>-7.595</b>	<b>-234</b>	<b>&gt;1.000,0%</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.330</b>	<b>-3.950</b>	<b>186,9%</b>



Die Finanzerträge in Höhe von 2.971 Tsd. EUR (2019: 2.096 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie nach FVTPL bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind.

Die übrigen Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus verspäteten Kaufpreiseingängen.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 6.707 Tsd. EUR (2019: 6.111 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 4.463 Tsd. EUR (2019: 4.517 Tsd. EUR).

Die übrigen Finanzaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen.

Das sonstige Finanzergebnis aus 2019 beinhaltet Erträge aus der Zuschreibung im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte.

Im Geschäftsjahr 2020 betrug das Währungsergebnis -7.595 Tsd. EUR (2019: -234 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte, nicht zahlungswirksame Währungskursverluste in Höhe von 7.857 Tsd. EUR (2019: -693 Tsd. EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Aufgabe des operativen Geschäftsbetriebes der PATRIZIA First Street LP im zweiten Quartal 2020. Diesbezügliche Währungskursverluste in Höhe von 6.000 Tsd. EUR wurden realisiert, indem sie aus dem sonstigen Ergebnis (OCI) in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurden.

## 6.13 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

<u>Ertragsteuern</u>			
Tsd. EUR	2020	2019	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-28.433	-35.835	-20,7%
Latente Steuern	7.064	14.771	-52,2%
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-21.369</b>	<b>-21.064</b>	<b>1,4%</b>

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus den temporären Differenzen, die größtenteils durch die Abschreibungen von Fondsverwalterverträgen ausgelöst werden.

## Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 30,825% (2019: 30,825%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15% Körperschaftsteuer, hierauf 5,5% Solidaritätszuschlag sowie 15% Gewerbesteuer zusammen:

### Steuerliche Überleitungsrechnung

Tsd. EUR	2020	2019
<b>IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>62.047</b>	<b>77.411</b>
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-19.126	-23.862
Steuerbegünstigung von Beteiligungserträgen	5.055	7.878
Steuerliche Hinzu- und Abrechnung	-3.635	149
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	1.236	4.839
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-3.380	-8.918
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	1.643	2.199
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	40	249
Periodenfremde Effekte	-3.970	-3.620
Sonstige Steuereffekte	768	22
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-21.369</b>	<b>-21.064</b>
<b>Effektiver Steueraufwand in Prozent</b>	<b>34,4%</b>	<b>27,2%</b>

## 6.14 Ergebnis je Aktie

### Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	2020 bereinigt <sup>1</sup>	2019 bereinigt <sup>1</sup>	2020	2019
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	37.703	58.664	37.703	52.869
Anzahl Aktien <sup>2</sup>	89.682.931	91.059.631	89.682.931	91.059.631
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert <sup>2</sup>	90.113.827	91.059.631	90.113.827	91.059.631
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,42</b>	<b>0,64</b>	<b>0,42</b>	<b>0,58</b>
Gewichtete Aktienanzahl verwässert <sup>3</sup>	90.368.023	91.059.631	90.368.023	91.059.631
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR<sup>4</sup></b>	<b>0,42</b>	<b>0,64</b>	<b>0,42</b>	<b>0,58</b>

<sup>1</sup>Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

<sup>2</sup>Ausstehend nach Aktienrückkauf

<sup>3</sup>Aktienbasierte Vergütung

<sup>4</sup>Sofern durch neue Aktien bedient

Der durchschnittliche Marktwert der Aktien für die Berechnung des Verwässerungseffekts von Aktienoptionen basiert auf den notierten Marktpreisen für die Periode, in der die Optionen in Umlauf waren.

Durch die zeitlich gewichteten Aktienrückkäufe in der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl (unverwässert) um 945.804 verringert und die gewichtete Aktienanzahl (verwässert) um 691.608 verringert.

## 7 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister oder als Investor agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: Investments und Management Services.

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments (Eigenbestand) und die Beteiligungen.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Disposals), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH gewährt werden.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives EBT (operatives Ergebnis) bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Reorganisationserträgen und -aufwendungen, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bilanzierten Beteiligungen) und dem Finanz- und Währungsergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-zahlungswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen, Reorganisationserträge und -aufwendungen und das sonstige Finanzergebnis. Außerdem adjustiert werden Investitionen in die Zukunft (Ausbau der Digitalisierung/ Einsatz neuer Technologien), deren Amortisierung über Effizienzen in den Folgejahren erwartet wird. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, realisierte Wechselkurseffekte und operativ realisierte Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) werden hinzuaddiert.

Zwischen den berichtspflichtigen Segmenten fallen Umsätze an. Diese konzerninternen Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

Alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen erfolgen innerhalb der Segmente.

Die langfristigen Vermögenswerte werden wie im Vorjahr überwiegend in Deutschland gehalten. Langfristige Vermögenswerte beinhalten nicht Finanzinvestitionen und latente Steueransprüche.

Die Segmentinformationen werden in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Aufstellung des Konzernabschlusses angewandt wurden, ermittelt.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

## Segmentberichterstattung - 2020 (01.01.-31.12.2020)

Tsd. EUR	Management		Konzern
	Investments	Services	
Umsatzerlöse	8.333	293.361	301.693
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0
Bestandsveränderungen	-2.242	0	-2.242
Sonstige betriebliche Erträge	4.516	12.006	16.522
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	302	0	302
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.908</b>	<b>305.367</b>	<b>316.275</b>
Materialaufwand	-3.565	-3	-3.568
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-16.066	-16.066
Personalaufwand	0	-143.758	-143.759
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	0	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.107	-74.570	-76.678
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	409	9	418
Ergebnis aus Beteiligungen	187	31.437	31.624
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.181	0	9.181
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.746	0	-1.746
Erträge aus Reorganisation	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	0	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-1.407	-40.902	-42.309
Finanzerträge	527	2.444	2.971
Finanzaufwendungen	-891	-5.815	-6.707
Währungsergebnis	158	-7.753	-7.595
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>11.658</b>	<b>50.389</b>	<b>62.046</b>
Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	1.407	24.442	25.848
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	0	-4
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	0	0	0
Erträge aus Reorganisation	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	0	0
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	0
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-155	5.893	5.738
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.102	9.001	12.102
Investitionen in die Zukunft	0	10.721	10.721
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>16.008</b>	<b>100.445</b>	<b>116.453</b>

<sup>1</sup> Insb. Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

## Segmentberichterstattung - 2019 (01.01.-31.12.2019)

Tsd. EUR	Management		Konzern
	Investments	Services	
Umsatzerlöse	65.851	332.852	398.703
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	246	6	252
Bestandsveränderungen	-50.535	0	-50.535
Sonstige betriebliche Erträge	1.835	12.771	14.607
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	5	580	585
<b>Gesamtleistung</b>	<b>17.402</b>	<b>346.209</b>	<b>363.611</b>
Materialaufwand	-6.465	-135	-6.601
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-28.036	-28.036
Personalaufwand	0	-131.769	-131.769
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-791	0	-791
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.688	-80.030	-84.718
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	258	-688	-429
Ergebnis aus Beteiligungen	3.508	29.383	32.891
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.723	-998	725
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	0
Erträge aus Reorganisation	0	2.377	2.377
Reorganisationsaufwand	0	-10.339	-10.339
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	0	-55.562	-55.562
Finanzerträge	789	1.307	2.096
Finanzaufwendungen	-533	-5.578	-6.111
Sonstiges Finanzergebnis	0	300	300
Währungsergebnis	11	-245	-234
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>11.213</b>	<b>66.197</b>	<b>77.411</b>
Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	0	40.242	40.242
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	791	0	791
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	3.972	0	3.972
Erträge aus Reorganisation	0	-2.377	-2.377
Reorganisationsaufwand	0	10.339	10.339
Sonstiges Finanzergebnis	0	-300	-300
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-11	-448	-459
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	4.600	305	4.905
Investitionen in die Zukunft	0	0	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>20.565</b>	<b>113.958</b>	<b>134.523</b>

<sup>1</sup> Insb. Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

## 8 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Effekte resultieren im Wesentlichen aus latenten Steuern, Erträgen aus Beteiligungen, noch nicht bezahlten Verbindlichkeiten für den Erwerb von Beteiligungen, Währungseffekten, Veränderungen von Rückstellungen und Fair Value Änderungen gemäß IFRS 9 und IAS 19.

Bei der Ableitung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit durch Korrekturen von dem Periodenergebnis werden nur Änderungen berücksichtigt, die in der GuV erfasst wurden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit/Desinvestitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von Finanzanlagen, aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen.

Unter der Position Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Zugänge von liquiden Mitteln aus Verkäufen von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden im Wesentlichen die Abgänge von liquiden Mitteln ausgewiesen, welche durch die Entkonsolidierung geschlossener Publikumsfonds (Ausplatzierung der Anteile) den Konsolidierungskreis verlassen haben.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Abgänge von liquiden Mitteln aus Erwerben von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Unter der Position Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Zugänge von liquiden Mitteln aus Erwerben von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens, Dividendenausschüttungen an Aktionäre, Rückkauf von eigenen Anteilen sowie Zahlungen für die Tilgung und Zinsen von Leasingverbindlichkeiten.

Die gezahlten Zinsen im Finanzierungsbereich beinhalten ausschließlich Zinsen für Leasingverbindlichkeiten.

Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung gezeigten Beträge stimmen nur bedingt mit den von einer Berichtsperiode zur nächsten zu beobachtenden Bilanzveränderungen überein, da sie nicht-zahlungswirksame Sachverhalte wie etwa Wechselkursänderungen oder Veränderungen des Konsolidierungskreises nicht berücksichtigen.

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf 2020 wie folgt entwickelt:

#### Finanzschulden 2020

Tsd. EUR	01.01.2020	Zahlungs-	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung		31.12.2020
		wirksam	Verände- rungen Konsolidie- rungskreis	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	300.000	0	0	0	0	-66.000	234.000
Kurzfristige Finanzschulden	93.194	47.317	-97.311	0	0	66.000	109.200
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>393.194</b>	<b>47.317</b>	<b>-97.311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>343.200</b>

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2019 wieder:

#### Finanzschulden 2019

Tsd. EUR	01.01.2019	Zahlungs-	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung		31.12.2019
		wirksam	Verände- rungen Konsolidie- rungskreis	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	300.000	0	0	0	0	0	300.000
Kurzfristige Finanzschulden	0	52.277	40.916	0	0	0	93.194
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>300.000</b>	<b>52.277</b>	<b>40.916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393.194</b>

## 9 Erläuterungen

### 9.1 Aktienpreisbasierende Vergütungskomponenten

Zum 31. Dezember 2020 existieren im Konzern die folgenden aktienbasierenden Vergütungskomponenten:

#### 9.1.1 Phantom Shares-Beteiligungsmodell

Das Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA fokussiert die Aspekte Marktconformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance-Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Das System weist den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene regulierter Gesellschaften grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene bestehen aus Senior Managing Directors und weiteren Managing Directors regulierter Einheiten.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das operative Ergebnis (Definition siehe zusammengefassten Lagebericht Abschnitt 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren), sowie weitere (für das jeweilige Geschäftsjahr relevante) Leistungsindikatoren. Auf Bereichsebene wird die Grundstruktur der Leistungserstellung der PATRIZIA in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen und der Leistungsverflechtungen unter den Prozessbeteiligten abgebildet. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und den Vorständen unterstehende Mitglieder der obersten Führungsebene werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden grundsätzlich die von den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene individuell verantworteten, quantitativen Ergebnisse oder qualitativen Projektergebnisse berücksichtigt.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von zwei Dritteln des oben erläuterten operativen Ergebnisses gegenüber Plan verlieren die Vorstände und die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine kurzfristige- und eine langfristige-Komponente auf. Die kurzfristige Komponente wird in bar unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Die langfristige Komponente ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst in den nächsten vier Jahren nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden für die genannten Mitglieder Phantom Shares in Höhe von 2.168 Tsd. EUR (31.12.2019: 2.527 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 115% (2019: 130%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2020 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2020 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Phantom Shares zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (in der Vergangenheit ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember nach der Sperrfrist von bis zu vier Jahren ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2020 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 25,53 EUR (2019: 19,77 EUR). Für 2020 ermitteln sich somit 84.917 Aktien (2019: 127.796 Aktien). In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 3.718 Tsd. EUR (2019: 3.491 Tsd. EUR) an. Diese setzen sich aus Kurseffekten in Höhe von 1.742 Tsd. EUR, Zuführungen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.168 Tsd. EUR und Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von -192 Tsd. EUR zusammen. Im Vorjahr beliefen sich der Ertrag aus der Aktienentwicklung in Höhe von 833 Tsd. EUR, die Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von 2.527 Tsd. EUR und die Korrektur aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode in Höhe von 133 Tsd. EUR auf insgesamt 3.491 Tsd. EUR.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

	Phantom Shares 2020 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2020 Tsd. EUR	Phantom Shares 2019 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2019 Tsd. EUR	Ausgezahlt Tsd. EUR
Phantom Shares Tranche 2020 <sup>1</sup>	84.917	2.168	0	0	0
Phantom Shares Tranche 2019	122.384	3.124	127.796	2.527	0
Phantom Shares Tranche 2018	127.012	3.243	134.581	2.661	77
Phantom Shares Tranche 2017	47.330	1.208	81.906	1.619	698
Phantom Shares Tranche 2016	0	0	60.790	1.202	1.227
<b>Summe</b>	<b>381.643</b>	<b>9.743</b>	<b>405.073</b>	<b>8.009</b>	<b>2.001</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 115% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Bewilligung des Konzernabschlusses 2020.

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Phantom Shares stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

#### Phantom Shares

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	405.073	355.957
Gewährt in der Berichtsperiode	84.917	127.796
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-9.170	7.689
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-99.177	-86.369
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>381.643</b>	<b>405.073</b>



### 9.1.2 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung

Im Januar 2020 führte der Konzern ein Aktienoptionsprogramm (LTI) für Führungskräfte ein. Damit wird begünstigten Mitarbeitern ein Anspruch auf PATRIZIA Aktien zugeteilt, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen. Endet das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten vor Ablauf des Erdienungszeitraums, können die Zusagen verfallen.

Das Programm sieht einen dreijährigen Erdienungszeitraum vor. Die Anzahl der am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern bestehen zu 80% aus einer marktunabhängigen, internen Profitabilitätskennzahl sowie zu 20% aus einer marktabhängigen Komponente, welche den Total Shareholder Return des Konzerns im Verhältnis zum STOXX 600 Financial Services Index und zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index betrachtet.

Die am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien unterliegen anschließend noch einer Haltedauer von zwei Jahren.

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

#### Entwicklung der Aktienzusagen 2020

Anzahl Optionen	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (Jahre)
Tranche 2020	0	204.848	38.807	243.655	3
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>204.848</b>	<b>38.807</b>	<b>243.655</b>	<b>3</b>

Der beizulegende Zeitwert der anteilsbasierenden Vergütungsvereinbarung wurde mittels einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt.

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der anteilsbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

#### Aktienoptionsprogramm

	2020
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	26,81
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	20,63
Ausübungspreis (in EUR)	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	27,78%
Erwartete Laufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)	3
Erwartete Dividenden (in EUR)	0,31
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	-0,58%

Die erwartete Volatilität basiert auf der Beurteilung der Indizes als historische Volatilität der täglichen logarithmischen Aktienkursrenditen in EUR, für denselben Zeitraum, der dem Simulationszeitraum entspricht. Für die Volatilitätsberechnung wurden die täglichen Schlusskurse verwendet.

#### Im Gewinn und Verlust erfasste Aufwendungen

Weitere Angaben zu den mit den Leistungen an Arbeitnehmer verbundene Aufwendungen befinden sich im Anhang unter Punkt 6.6 Personalaufwand.

Zu detaillierten Angaben zum Vergütungsbericht wird auf den zusammengefassten Lagebericht unter Punkt 3.2 verwiesen.

## 9.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Sämtliche konsolidierte Unternehmen sowie assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der PATRIZIA gelten als nahestehende Unternehmen. Diese Unternehmen werden auch über die Anteilsbesitzliste im Konzernabschluss dargestellt. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimates Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die we holding GmbH & Co. KG (ehemals: WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG). Sofern Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen der First Capital Partner GmbH und der we holding GmbH & Co. KG weitere Gesellschaften außerhalb des Konzernverbunds der PATRIZIA beherrschen, gelten diese Gesellschaften gegenüber der PATRIZIA ebenfalls als nahestehend.

### Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

#### Aktienbesitz von Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen und deren nahestehende Personen an PATRIZIA

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag 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% (31.12. 2019: 51,81%) an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA gehalten, die restlichen 49,0% von Herrn Ernest-Joachim Storr. Hierbei ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

Vergütungen der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen<sup>1</sup>:

#### Gesamtvergütung

Tsd. EUR	2020		2019	
	gewährt	gezahlt	gewährt	gezahlt
Gehaltzahlungen und Nebenleistungen	3.421	3.421	1.817	1.817
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	6	216	6	201
Short-Term-Incentives	4.063	3.268	3.377	2.865
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0	0	0
Anteilsbasierende Vergütung	1.093	0	0	0
Bezüge Aufsichtsrat	150	150	100	100
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>8.733</b>	<b>7.055</b>	<b>5.300</b>	<b>4.984</b>

<sup>1</sup> Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Vorstände, Aufsichtsräte der AG und Vorstände der Muttergesellschaften

Zu detaillierten Angaben zur Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung wird auf den Vergütungsbericht im zusammengefassten Lagebericht unter Punkt 3.2 verwiesen.

#### Vergütung an ehemalige Vorstände

Herrn Arwed Fischer und Herrn Klaus Schmitt werden ergebnis- und leistungsabhängige Vergütungen gewährt, die im Rahmen ihres Anstellungsverhältnisses verdient wurden.

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

**Sonstige Geschäftsvorfälle mit  
nahestehenden Unternehmen und Personen**

Tsd. EUR	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch (inkl. geleistete und bezogene Mieten, Kauf- und Verkauf von Vermögenswerten)</b>				
<b>Leistungserbringer</b>				
Mutterunternehmen	-11	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>	0	0	0	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	-40.157	-26.587	1.001	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	-2	0	0	0
<b>Leistungsempfänger</b>				
Mutterunternehmen	92	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>	1.761	1.687	37	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	2.145	2.621	-56	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	2	0	2	0
<b>Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen (inkl. Darlehen, Bar, Sachkapitaleinlagen und Ausschüttungen)</b>				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>	0	0	0	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	-3.109	-9.090	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	0	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-39.278</b>	<b>-31.369</b>	<b>983</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Vorstände, Aufsichtsräte der AG und Vorstände der Muttergesellschaften

<sup>2</sup> Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen: Familienangehörige und die Unternehmen der Vorstände, Aufsichtsräte der AG und Vorstände der Muttergesellschaften

## 9.3 Aufsichtsrat und Vorstand

### Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

- Wolfgang Egger, CEO (Vorstandsvorsitzender)
- Thomas Wels, Co-CEO (seit 01.05.2020)
- Alexander Betz, CDO (seit 01.01.2020)
- Karim Bohn, CFO
- Dr. Manuel Käsbauer, CTIO (seit 01.01.2020)
- Anne Kavanagh, CIO
- Klaus Schmitt, COO (bis 30.06.2020)
- Simon Woolf, CHRO (seit 01.01.2020)

### Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich List Vermögensverwaltungs KG.

Der Finanzvorstand Karim Bohn ist Mitglied des Aufsichtsrats der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG (vormals: GBW Real Estate GmbH & Co. KG), Grünwald und Geschäftsführer der Blitz 13-309 GmbH, Augsburg.

### Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg
- Uwe H. Reuter, erster stellvertretender Vorsitzender, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover
- Alfred Hoschek, zweiter stellvertretender Vorsitzender, Geschäftsführer der AHO Verwaltungs GmbH, Gräfelfing

### Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Dr. Theodor Seitz ist Aufsichtsratsvorsitzender der CDH AG, Augsburg.

Das Aufsichtsratsmitglied Uwe H. Reuter hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA folgende Mandate inne:

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Holding AG, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

- VHV Allgemeine Versicherung AG, Hannover
- 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 der Hannover Rückversicherung AG), Hannover
- Hannover Impuls GmbH (Wirtschaftsförderungsgesellschaft von Stadt und Region Hannover)

## 9.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

### 9.4.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

#### Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen 2020

in den Jahren	Tsd. EUR
2021	8.203
2022-2025	8.537
2026 und später	2
<b>Gesamt</b>	<b>16.742</b>

#### Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen 2019

in den Jahren	Tsd. EUR
2020	1.040
2021-2024	0
2025 und später	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.040</b>

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen 2020 enthalten keine Leasing- und Untermietverhältnisse gemäß IFRS 16 Leasing.

### 9.4.2 Eventualschulden

Die PATRIZIA AG gibt als Muttergesellschaft eine Garantie für Verbindlichkeiten bestimmter UK Tochtergesellschaften. Die folgenden Unternehmen sind von der Veröffentlichung geprüfter Abschlüsse gemäß Section 479A of the UK companies Act 2006 befreit.

<u>Company Name:</u>	<u>Registration Number:</u>
– PATRIZIA Trocoll House LP	LP017438
– PATRIZIA Trocoll House GP Limited	10164623
– PATRIZIA First Street LP	LP016420
– PATRIZIA First Street GP Limited	09361053
– PATRIZIA PIM Limited	01878842
– PATRIZIA Property Holdings Limited	05108612
– PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) Limited	02776714

Weitere quantitative Angaben erfolgten nicht, da es sich um konzerninterne Gesellschaften handelt.

## 9.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2020 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 853 Vollzeitbeschäftigte (2019: 803 Vollzeitbeschäftigte) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 21 Auszubildende (2019: 19 Auszubildende).

## 9.6 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 488 Tsd. EUR (2019: 453 Tsd. EUR) für Abschlussprüfungsleistungen, für andere Bestätigungsleistungen (WpHG-Prüfung) 20 Tsd. EUR (2019: 36 Tsd. EUR), für Steuerberatungsleistungen 15 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) und sonstige Leistungen (im Zusammenhang mit DPR-Verfahren) 3 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR).

## 9.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lagen nicht vor.

## 9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## 10 Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der PATRIZIA AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind.

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

# Anlage zum Konzernanhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA AG  
zum 31. Dezember 2020 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

## Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Deutschland</b>					
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	100,00	1
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	EUR	mittelbar	94,90	1
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	94,00	1
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Acquisition Holding gamma GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Projekt 170 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 4
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 4
PATRIZIA Facility Management GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 4
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1, 4
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	4
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	& mittelbar	100,00	1, 4
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	45,90	
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	5
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Gräfelfing	EUR	unmittelbar	100,00	1, 5
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	73,53	1
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 5
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Acht GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Neun GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	7



Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Großbritannien</b>					
PATRIZIA UK LIMITED	Swindon	GBP	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA FINANCIAL SERVICES LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED	London	GBP	unmittelbar & mittelbar	94,90	
PATRIZIA EUROPE LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PIM LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
BRICKVEST MARKETS LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	
BRICKVEST IM LTD.	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA FIRST STREET LP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	
FIRST STREET PROPCO LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	
SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	
SOUTHSIDE REGENERATION LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	
FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	18,18	
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	
<b>Luxemburg</b>					
PATRIZIA Investment Management S.Å r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Innovation Management S. r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Innovation Fund I SCSp	Luxemburg	EUR	unmittelbar & mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Luxembourg S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Investment Management HoldCo S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Alliance Real Estate HoldCo S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Ivanhoe 10 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA REAL ESTATE 10 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Lux 10 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Lux 20 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Lux 30 N S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Real Estate 50 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Lux 50 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Real Estate 60 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Lux 60 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Investment Management Coop S.A.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
Seneca Topco S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
First Street Topco 1 S. r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. in Liquidation	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	
Sudermann S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	
Dover Street S. r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	
Wildrosen S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	
Trocoll House No. 1 S. r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	
Silver Swan C 2018 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Dänemark</b>					
PATRIZIA DENMARK A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Global Partners A/S	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	
BMK 3 ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	
SPF III GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	
SPF III US HUH GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	
SPF III MPC I GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	
PMM V GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	
PMM Global V Feeder GP ApS	Hellerup	DKK	mittelbar	100,00	
<b>Sonstige Länder</b>					
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Japan KK	Tokyo	JPY	unmittelbar	100,00	6
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA France SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	2
ROCKSPRING POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Warschau	PLN	mittelbar	100,00	
BRICKVEST REIM EUROPE SAS	Nizza	EUR	mittelbar	100,00	
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	2

**Nicht konsolidierte Tochterunternehmen wegen untergeordneter Bedeutung**

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Deutschland</b>					
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	5, 6
STORAG Etzel Komplementär GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	2, 5
<b>Großbritannien</b>					
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PLOT 5 FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	51,00	
BRICKVEST MB1 LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	
BRICKVEST MB2 LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	
ACRON INVEST LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	
BRICKVEST NOMINEES LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA GRB (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA SINGLE CLIENT III SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Sonstige Länder</b>					
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	St Helier	GBP	mittelbar	100,00	
Carl Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	
PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PanEuropean Property 2 SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2

#### Nach der at-equity-Methode-bilanzierte assoziierte Unternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	10,10	
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	mittelbar	50,00	2
Evana AG	Saarbrücken	EUR	mittelbar	25,01	2
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	2
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	EUR	mittelbar	10,00	2

## Sonstige Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil		Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
				am Eigenkapital in %	in Währung (in Tsd.)		
<b>Deutschland</b>							
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 Sudtor 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 Feuerbachstrae 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
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

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Anteil		Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
			Bezug zu PATRIZIA AG	am Kapital in %			
<b>Großbritannien</b>							
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	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Eigenkapital		Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
				in %	in Währung		
<b>Luxemburg</b>							
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	88	-4	3
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
<b>Sonstige Länder</b>							
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	2.993	-172	3
Opportunitäten 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

<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA übernommen

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

<sup>3</sup> Vorjahresabschlusswerte

<sup>4</sup> Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

<sup>5</sup> Persönlich haftender Gesellschafter gemäß § 285 Nr. 11a HGB

<sup>6</sup> Abweichendes Geschäftsjahr

<sup>7</sup> Eröffnungsbilanzwerte

#### Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2020	Durchschnittskurs 2020
AUD	1,59	1,65
DKK	7,44	7,45
GBP	0,90	0,89
HKD	9,51	8,87
JPY	126,49	121,92
PLN	4,56	4,44
SEK	10,03	10,48
USD	1,23	1,14

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## der PATRIZIA AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA AG, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der PATRIZIA AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die zusammengefasste nicht-finanzielle 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner 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 des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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-finanzielle 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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:

- Bewertung der Beteiligungen
- Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte
- Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

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

- Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- Prüferisches Vorgehen

### Bewertung der Beteiligungen

- Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt Mio. EUR 574,6 ausgewiesen, dies entspricht 29,3 % der Konzernbilanzsumme bzw. 45,3 % des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 zu beizulegenden Zeitwerten, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA AG nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder – sofern bekannt – erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA AG aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel externe Bewertungsgutachten vorliegen.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und fehlerhafte Bewertungen würden das sonstige Ergebnis und damit das Gesamtergebnis der jeweiligen Berichtsperiode und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Bewertung der Beteiligungen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Beteiligungen sind in den Abschnitten 3.8, 4.1.7, 4.1.8 und 5.11 des Konzernanhangs enthalten.

- Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen haben wir zunächst das Bewertungsmodell und die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Beteiligungen durch die PATRIZIA AG nachvollzogen. Darauf aufsetzend haben wir uns für ausgewählte wesentliche Beteiligungen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehender auseinandergesetzt und hierzu insbesondere Jahresabschlussprüfungsberichte, Bewertungsgutachten und weitere Unterlagen und Informationen zu diesen Beteiligungsgesellschaften gewürdigt. Bezogen auf die NAV haben wir zunächst untersucht, ob diese methodisch sachgerecht und unter Heranziehung geeigneter Datengrundlagen ermittelt wurden. Durch Befragung der gesetzlichen Vertreter oder von ihnen benannter Dritter haben wir uns dabei von der Angemessenheit der wesentlichen zugrunde gelegten Annahmen überzeugt. Darüber hinaus haben wir Abstimmungen mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen. Im Hinblick auf den der PATRIZIA AG im Rahmen des Bewertungsmodells zugeordneten Anteil am NAV der Beteiligungsgesellschaften haben wir anhand der Vertragsunterlagen nachvollzogen, dass diese Zuordnung den getroffenen vertraglichen Regelungen zur Ergebnis- und Vermögensverteilung für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften entspricht.
- Aufgrund der o.g. möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Beteiligungen auch von Rahmenbedingungen und externen Effekten abhängt, die außerhalb der Einflussnahmemöglichkeiten der PATRIZIA AG liegen, haben wir ergänzend die von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Sensitivitätsanalysen kritisch gewürdigt, um mögliche Wertänderungsrisiken bei einer Änderung wesentlicher Inputfaktoren einschätzen zu können.

### Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte

- Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG werden Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von Mio. EUR 212,4 ausgewiesen, d.s. 10,8 % der Konzernbilanzsumme bzw. 16,7 % des Konzerneigenkapitals. Die Geschäfts- und Firmenwerte werden jeweils innerhalb des Geschäftsjahres oder anlassbezogen Werthaltigkeitstests (Impairment Tests) durch die PATRIZIA unterzogen. Die Werthaltigkeitstests werden mittels Unternehmensbewertungen nach der „Discounted-Cashflow-Methode“ durchgeführt. Grundlage der Bewertungen bilden die Barwerte der künftigen Cashflows, die auf der im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests gültigen Fünfjahresplanung (Detailplanungszeitraum) beruhen. Dieser Detailplanungszeitraum wird danach unter Annahme von langfristigen Wachstumsraten fortgeschrieben. Die Abzinsung erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten (WACC – Weighted Average Cost of Capital). Der erzielbare Betrag wird dabei auf Basis des Nutzungswertes (value in use) ermittelt, und es wird durch den Abgleich mit dem Buchwert ermittelt, ob sich hieraus ein Abwertungsbedarf ergibt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter über die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse, die langfristigen Wachstumsraten sowie die zur Diskontierung verwendeten WACC-Sätze abhängig und daher mit Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte im Rahmen unserer Prüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt klassifiziert.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Geschäfts- und Firmenwerten sind im Konzernanhang in den Abschnitten 3.1 und 4.1.1 enthalten.

- Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere das methodische Vorgehen zur Durchführung der Impairment Tests nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob das verwendete Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Standards sachgerecht abbildet, ob die erforderlichen Inputdaten vollständig und sachgerecht ermittelt und übernommen wurden, sowie ob die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgten. Ob die bei den Berechnungen verwendeten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse eine sachgerechte Grundlage bilden, haben wir insbesondere durch deren Abgleich mit der aktuellen Fünfjahresplanung sowie durch Befragung der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Annahmen und Prämissen dieser Planung überprüft. Darüber hinaus haben wir die Planung unter Berücksichtigung allgemeiner und branchenspezifischer Markterwartungen kritisch gewürdigt. Da ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus prognostizierten Zahlungsmittelzuflüssen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die für die Phase der ewigen Rente angesetzte nachhaltige Wachstumsrate anhand von allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen kritisch gewürdigt. Da bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des erzielbaren Betrags haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des zur Diskontierung verwendeten WACC-Satzes herangezogenen Parameter validiert und das Berechnungsschema nachvollzogen. Aufgrund der möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Geschäfts- und Firmenwerte auch von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt, die außerhalb der Einflussmöglichkeit des Konzerns liegen, haben wir ergänzend die von der PATRIZIA durchgeführten Sensitivitätsanalysen für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) mit geringer Überdeckung kritisch durchgesehen, um ein mögliches Wertminderungsrisiko bei einer Änderung wesentlicher Bewertungsparameter einschätzen zu können.

### Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

- Die PATRIZIA AG weist im Konzernabschluss unter dem Posten „Sonstige immaterielle Vermögenswerte“ Fondsverwalterverträge in Höhe von Mio. EUR 106,1 aus, d.s. 5,4% der Konzernbilanzsumme bzw. 8,4% des Konzerneigenkapitals. Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der erworbenen und bereits vorhandenen Fondsverwalterverträge vorliegen, erfordert im hohen Maße Annahmen und Einschätzungen über die künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse aus den Verträgen sowie des verwendeten Diskontierungssatzes. Fehlerhafte Analysen und Bewertungen können aufgrund des Umfangs des Bilanzpostens eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben. Aus den genannten Gründen sehen wir die Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt an.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Fondsverwalterverträgen sind in den Abschnitten 3.2 und 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

- Zur Beurteilung der Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Analyse, ob ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung der erworbenen Fondverwalterverträge vorliegt („Triggering Event“-Analyse), haben wir uns sowohl mit den zugrunde liegenden Prozessen befasst, als auch aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben insbesondere die Ermittlung des Barwerts der künftigen Zahlungsströme nachvollzogen und die zugrunde liegenden Bewertungsmodelle sowohl methodisch als auch rechnerisch nachvollzogen. Hierbei haben wir untersucht und beurteilt, ob die Budgetplanungen allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln sowie die im Rahmen der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt und validiert.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e HGB 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,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 297 Abs. 2 Satz 4 bzw. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Vorstand verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum

zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 8F4531616CFCF53F66D0A77EAF29F7AC62556C656F685E0930E17386DCEE11AF aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juli 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer 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 Klingler.

München, den 16. März 2021

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Franz Klingler)  
Wirtschaftsprüfer

(Andreas Lepple)  
Wirtschaftsprüfer

# Weitere Informationen

## 1 Fünfjahresübersicht Bilanz

### Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

#### Aktiva

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- und Firmenwert	212.353	210.292	201.109	7.366	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	106.137	131.895	166.562	35.224	35.416
Software	16.603	10.326	11.396	11.207	10.772
Nutzungsrechte	25.906	24.988	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.835	8.308	15.979	12.226
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.305	6.056	5.890	4.483	4.460
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	32.357	69.035	76.141	88.905	85.923
Beteiligungen	574.561	525.716	499.241	89.114	102.033
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	34.927	28.276	27.513	23.291	7.015
Langfristige Steueransprüche	0	0	0	0	35
Latente Steuern	21.031	17.305	6.102	331	323
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.033.018</b>	<b>1.025.724</b>	<b>1.002.262</b>	<b>275.900</b>	<b>258.813</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	14.647	113.208	71.534	99.791	182.931
Wertpapiere	11	1.011	3.011	5.010	44
Kurzfristige Steueransprüche	26.554	17.318	15.585	9.098	11.941
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	392.399	380.735	355.456	479.920	99.311
Bankguthaben und Kassenbestand	495.454	449.084	330.598	382.675	440.219
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>929.065</b>	<b>961.356</b>	<b>776.184</b>	<b>976.494</b>	<b>734.446</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.962.083</b>	<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>993.259</b>



## Passiva

Tsd. EUR	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	89.683	91.060	91.060	89.555	83.956
Kapitalrücklage	129.751	155.222	155.222	129.545	184.005
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-7.944	-4.818	-15.606	-11.586	-10.803
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-5.457	-3.459	0	0	0
Neubewertungsrücklage gemäß IRFS 9	130.196	78.721	49.503	0	0
Konzernbilanzgewinn	900.507	889.160	862.421	546.682	491.679
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	32.265	30.359	10.682	1.691	1.691
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.269.505</b>	<b>1.236.750</b>	<b>1.153.788</b>	<b>756.392</b>	<b>751.033</b>
<b>B. Schulden</b>					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	115.484	112.178	110.387	15.833	17.992
Pensionsverpflichtungen	29.579	27.564	21.724	776	648
Schuldscheindarlehen	234.000	300.000	300.000	300.000	22.000
Langfristige Verbindlichkeiten	22.340	25.094	16.836	9.062	6.866
Leasingverbindlichkeiten	17.811	15.841	0	0	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>419.214</b>	<b>480.677</b>	<b>448.947</b>	<b>325.671</b>	<b>47.506</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	43.200	93.194	0	0	53.200
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	66.000	0	0	22.000	5.000
Sonstige Rückstellungen	9.109	9.254	23.530	16.083	27.627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	105.858	101.186	99.963	93.123	75.343
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.387	9.328	0	0	0
Steuerschulden	40.809	56.692	52.218	39.125	33.550
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>273.363</b>	<b>269.653</b>	<b>175.711</b>	<b>170.331</b>	<b>194.720</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.962.083</b>	<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>993.259</b>

## 2 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung

### Fünfjahresübersicht für den Konzern IFRS

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	2020	2019	2018	2017	2016
Umsatzerlöse	301.693	398.703	350.628	249.574	817.879
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	252	828	691	1.542
Bestandsveränderungen	-2.242	-50.535	-28.731	-39.909	-502.018
Sonstige betriebliche Erträge	16.522	14.607	20.698	17.294	14.252
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	302	585	317	1	194.730
<b>Gesamtleistung</b>	<b>316.275</b>	<b>363.611</b>	<b>343.740</b>	<b>227.651</b>	<b>526.385</b>
Materialaufwand	-3.568	-6.601	-11.699	-17.450	-33.712
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.066	-28.036	-15.679	-11.450	-14.832
Personalaufwand	-143.759	-131.769	-124.954	-87.071	-101.313
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	-791	3.975	6.748	431
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-76.678	-84.718	-90.742	-82.228	-68.757
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	418	-429	-1.059	0	0
Ergebnis aus Beteiligungen	31.624	32.891	28.042	49.315	32.667
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	9.181	725	11.852	13.353	7.651
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.746	0	-377	-750	0
<b>EBITDAR</b>	<b>115.686</b>	<b>144.883</b>	<b>143.099</b>	<b>98.118</b>	<b>348.520</b>
Erträge aus Reorganisation	0	2.377	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	-10.339	-22.318	-2.330	-20.406
<b>EBITDA</b>	<b>115.686</b>	<b>136.922</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>328.114</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-42.309	-55.562	-42.235	-8.681	-6.134
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>73.377</b>	<b>81.360</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>321.980</b>
Finanzerträge	2.971	2.096	3.021	914	3.057
Finanzaufwendungen	-6.707	-6.111	-6.436	-5.146	-7.361
Sonstiges Finanzergebnis	0	300	0	0	0
Währungsergebnis	-7.595	-234	1.175	-2.747	-4.029
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>62.046</b>	<b>77.411</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>313.647</b>
Ertragsteuern	-21.369	-21.064	-18.190	-21.230	-57.383
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>40.678</b>	<b>56.347</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>256.264</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,42	0,58	0,57	0,60	2,57
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,42	0,58	0,57	0,60	2,57

### 3 Der Aufsichtsrat

#### Stand: 31. Dezember 2020

##### **Dr. Theodor Seitz**

**Vorsitzender, Mitglied des Aufsichtsrats**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 23. Juni 2021

Rechtsanwalt und Steuerberater, Partner der Kanzlei Seitz Weckbach Fackler, Augsburg

##### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

##### **Uwe H. Reuter**

**Erster stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Aufsichtsrats**

Erstmals bestellt am: 22. Juni 2017

Zurzeit bestellt bis: 23. Juni 2021

Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover

##### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Holding AG, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

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

Externe Mandate, jeweils Mitglied des Aufsichtsrats:

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

##### **Alfred Hoschek**

**Zweiter stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Aufsichtsrats**

Erstmals bestellt am: 25. Juni 2015

Zurzeit bestellt bis: 23. Juni 2021

Geschäftsführer der AHO Verwaltungs GmbH und weiterer Projektgesellschaften, Gräfelfing

##### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Keine Mandate

## 4 Der Vorstand

### Stand: 31. Dezember 2020

#### Wolfgang Egger

Vorstandsvorsitzender, CEO

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2021

#### Zuständigkeit im Vorstand

Capital Allocation & Investments, Capital Markets & Fundraising, Corporate M&A, HR Culture, Institutional Clients, Marketing & Communications, Remuneration topics, Supervisory Board – Lead responsibility, Tech Strategy & Tech M&A

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

#### Thomas Wels

Mitglied des Vorstands, Co-CEO

Erstmals bestellt am: 1. Mai 2020

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2023

#### Zuständigkeit im Vorstand

Capital Allocation & Investments, Corporate M&A, Internal Audit, Productivity & Performance, Regions, Remuneration topics, Retail Clients, Strategy & ESG

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

#### Alexander Betz

Mitglied des Vorstands, CDO

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2020

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2022

#### Zuständigkeit im Vorstand

Digitalisation & IT Strategy, Global Projects & Development, IT Operations & Business Applications, Processes & Organisation

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Mitglied des Aufsichtsrats der eFonds AG

#### Karim Bohn

Mitglied des Vorstands, CFO

Erstmals bestellt am: 1. November 2015

Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2023

#### Zuständigkeit im Vorstand

Accounting, Capital Allocation & Investments, Corporate Finance, Corporate Reporting & Planning, Fund Services, Insurance, Investor Relations, Legal & Compliance, Procurement & Services, Remuneration topics, Risk Management, Supervisory Board – Organisational responsibility, Tax

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Mitglied des Aufsichtsrats der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG

### **Dr. Manuel Käsbauer**

**Mitglied des Vorstands, CTIO**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2020

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2022

#### **Zuständigkeit im Vorstand**

Tech & Innovation Strategy, Technology & Innovation, Tech M&A, Tech Investments

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

### **Anne Kavanagh**

**Mitglied des Vorstands, CIO**

Erstmals bestellt am: 15. April 2017

Zurzeit bestellt bis: 15. April 2022

#### **Zuständigkeit im Vorstand**

Alternative Investments, Asset Management, Fund Management, Global Partners, Infrastructure, Investment Strategy & Research, Logistics, Product Development & Client Services, Real Estate Development, Remuneration topics, Transactions

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

### **Simon Woolf**

**Mitglied des Vorstands, CHRO**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2020

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2022

#### **Zuständigkeit im Vorstand**

HR Operations, HR Strategy, Remuneration topics, Reward, Talent Acquisition, Talent & Organisational Development

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

## **Ausgeschiedenes Mitglied während des Geschäftsjahres 2020**

### **Klaus Schmitt**

**Mitglied des Vorstands, COO**

Erstmals bestellt am: 1. Juni 2006

Ausgeschieden zum: 30. Juni 2020

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

– Keine Mandate

## 5 Finanzkalender und Kontakte

### Finanzkalender 2021

---

Datum	
18. März 2021	Geschäftsbericht 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. Mai 2021	Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
23. Juni 2021	Hauptversammlung
5. August 2021	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
11. November 2021	Zwischenmitteilung über die ersten neun Monate 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

#### Investor Relations

**Martin Praum**

T +49 821 50910-402

investor.relations@patrizia.ag

#### Corporate Communications

**Christoph Liedtke**

T +49 821 50910-636

communications@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 18. März 2021 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/news-publikationen/geschaeftsberichte/>

<https://www.patrizia.ag/en/shareholders/news-publications/annual-reports/>