

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 Bestandshalter 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

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

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

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

UN Principles of Responsible Investment (UN PRI)

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

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

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

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

UN Sustainability Development Goals (SDGs)

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

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

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

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

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

Regulatorische Entwicklung

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

1.5.2 Systematische Integration von Nachhaltigkeit

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

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

Richtlinien für verantwortungsbewusste Anlagen

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

Umweltmanagementsystem (Environmental Management System, EMS)

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

ESG Screening und Ausschluss

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

Nachhaltigkeitsbetrachtung bei der Akquise und bei Transaktionen

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

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

Aktives Asset Management

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

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

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

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

Immobilienprojektentwicklung

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

1.5.3 Mitarbeiter

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

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

Mitarbeitergewinnung

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

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

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

Personalentwicklung

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

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

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

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

Gesundheit und Wohlbefinden

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

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

PATRIZIA Kultur

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

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

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

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

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

Diversität und Integration

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

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

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

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

1.5.4 PATRIZIA Foundation

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

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

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

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

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

1.5.5 Nachhaltigkeitsrisikoanalyse

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

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

Geschäftsführung

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

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

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

Risikostrategie

Umweltrisiken

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

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

Risiken des Klimawandels

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

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

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

Arbeitgeber- und soziale Risiken

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

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

Menschenrechte und damit verbundene Risiken

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

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

Risiken durch Korruption und Betrug

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

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

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

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

ESG Risikomanagement

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

Kennzahlen und Ziele

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

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

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

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

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

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

Struktureller Wachstumsmarkt: Der Investment Management-Markt für Real Assets wird gemäß Branchenkonsensus in den kommenden Jahren weiter wachsen, unabhängig von kurz- bis mittelfristigen Markteffekten durch Unsicherheiten wegen der Covid-19 Pandemie. Eine älter werdende Gesellschaft führt zu weiter steigenden Kapitalzuflüssen bei privaten Produktanbietern. Zudem wird das Niedrigzinsumfeld nach Ansicht vieler Ökonomen noch einige Jahre bestehen bleiben, weshalb institutionelle Investoren auf der Suche nach Rendite einen immer größeren Anteil ihrer Gelder in Immobilien investieren. Gleichzeitig suchen große Investoren verstärkt nach Investment Managern mit einem breiten Produktangebot, was zu einer anhaltenden Konsolidierung auf dem globalen Investment Management-Markt führt. Während 2012 noch 15 Mrd. EUR Assets under Management nötig waren, um unter den Top 10 Investment Managern für Immobilien in Europa zu sein, waren es 2019 bereits 39 Mrd. EUR (+160%).

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

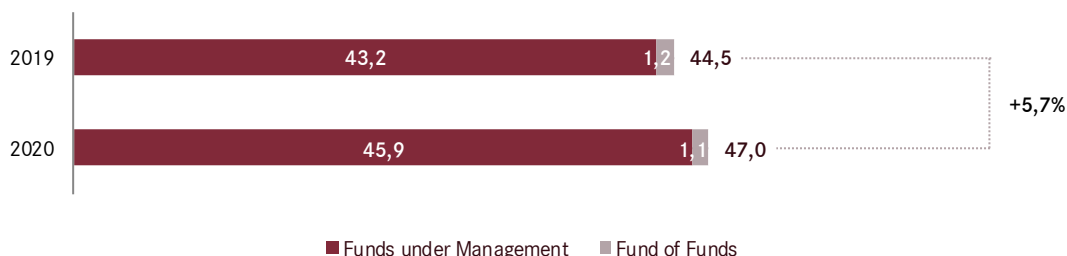
2.2 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Assets under Management

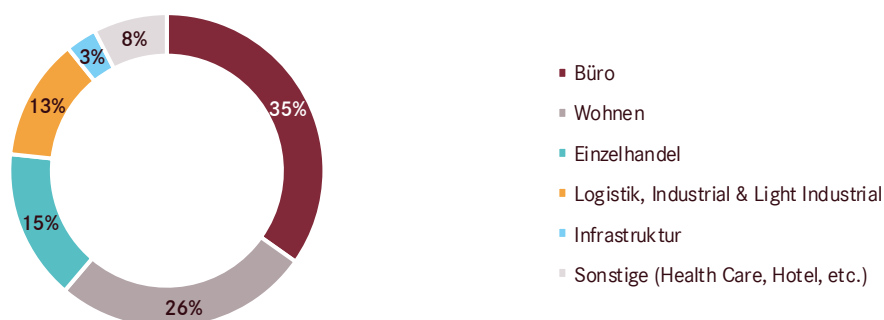
Zum 31. Dezember 2020 betreute PATRIZIA ein Real Asset Vermögen von 47,0 Mrd. EUR, nach 44,5 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Davon entfielen 27,8 Mrd. EUR auf Deutschland und 19,2 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 2,5 Mrd. EUR bzw. 5,7% gestiegen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

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

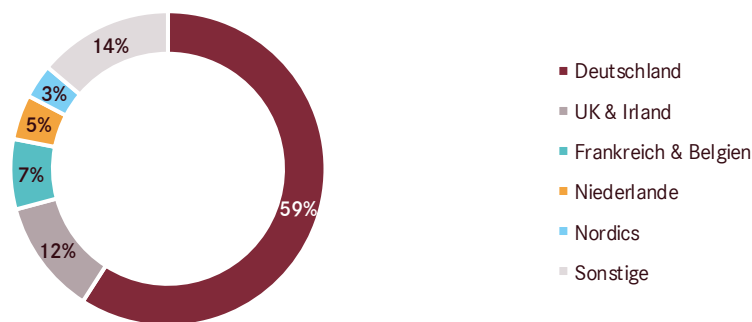
Assets unter Management (Mrd. EUR)



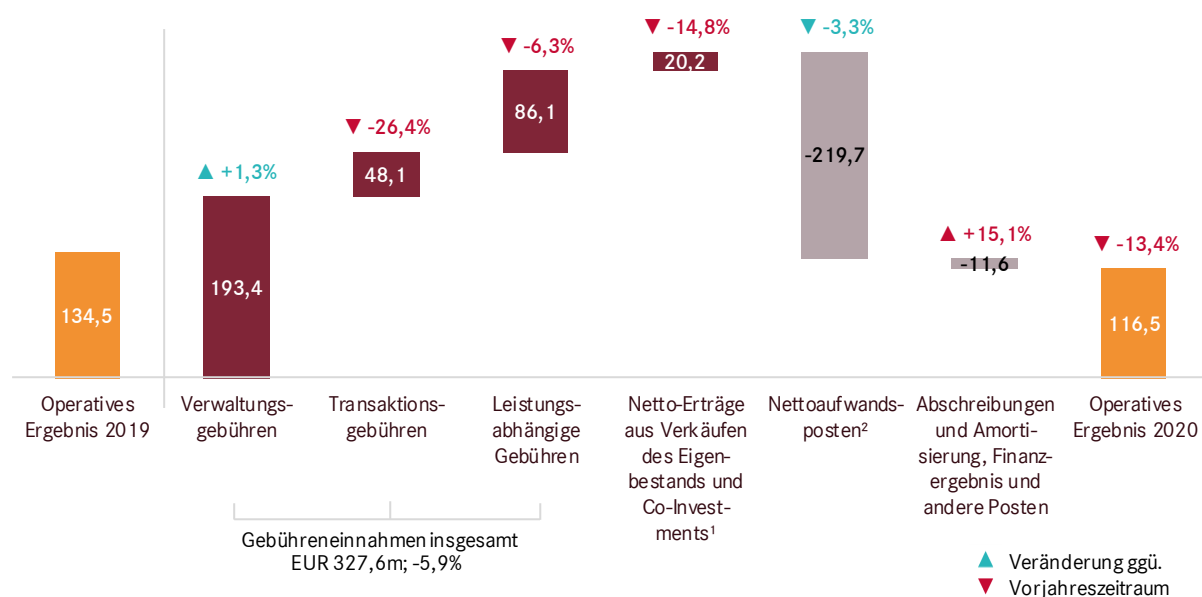
Assets under Management zum 31. Dezember 2020 | Sektorale Verteilung



Assets under Management zum 31. Dezember 2020 | Geografische Verteilung



Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



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

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

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um außerordentliche bzw. zahlungsunwirksame Effekte. Im Geschäftsjahr 2020 konnte ein operatives Ergebnis von 116,5 Mio. EUR erzielt, und somit die Prognosespanne von 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR erreicht werden.

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

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

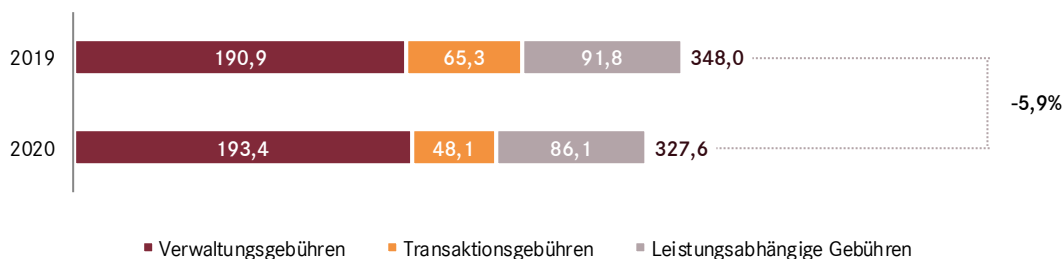
Im Rahmen der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 wurde die Prognose für das operative Ergebnis auf 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR präzisiert, da PATRIZIA inzwischen ausreichend Visibilität über den restlichen Verlauf des Geschäftsjahres hatte.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

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

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich auf den Seiten 41 f. des vorliegenden Berichts.

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)



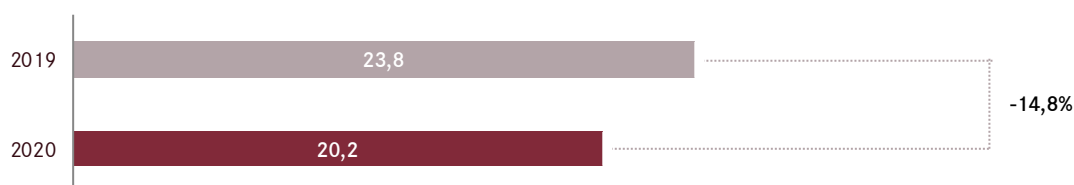
Im Berichtsjahr 2020 reduzierten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um -5,9% auf 327,6 Mio. EUR (2019: 348,0 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

Verwaltungsgebühren: Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 193,4 Mio. EUR vereinnahmt (2019: 190,9 Mio. EUR). Das Wachstum von 1,3% ist in der Hauptsache auf organisches Wachstum der Assets under Management und die Gewinnung neuer Mandate zurückzuführen.

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

Leistungsabhängige Gebühren: Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der kontinuierlich guten Entwicklung des von PATRIZIA verwalteten Immobilienvermögens, blieben auch die leistungsabhängigen Gebühren trotz des schwierigen Marktumfelds im Jahr 2020 auf einem hohen Niveau bei 86,1 Mio. EUR und leisteten damit, ähnlich wie im Vorjahr, einen stabilen Beitrag zum operativen Ergebnis (2019: 91,8 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (60,5 Mio. EUR; 2019: 82,8 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (16,6 Mio. EUR; 2019: 18,3 Mio. EUR) und operative Erträge aus Beteiligungen (9,0 Mio. EUR) ausgewiesen.

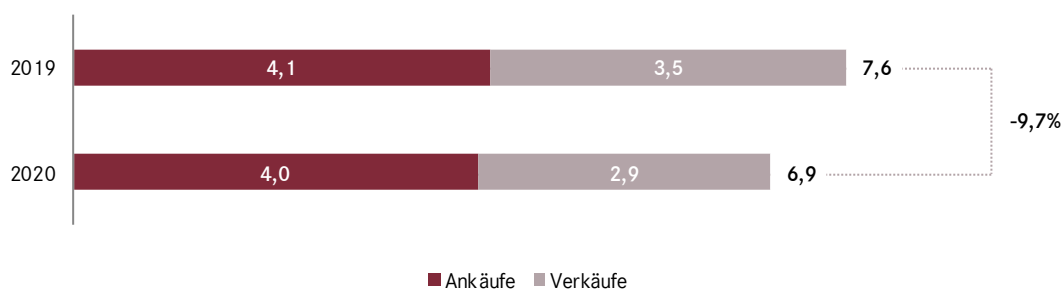
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)



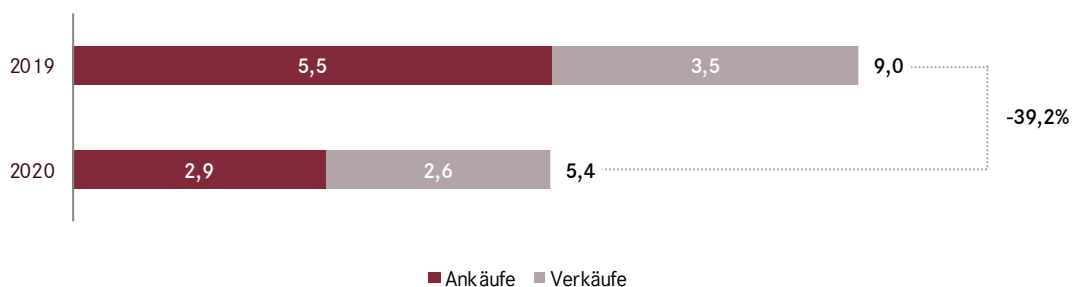
Im Berichtsjahr 2020 generierte PATRIZIA 20,2 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments, nach 23,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieses Ergebnis zeigt die Erträge aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments, die einen Beitrag von 2,4 Mio. EUR zu den Netto-Erträgen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

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

Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener Transaktionen (Mrd. EUR)



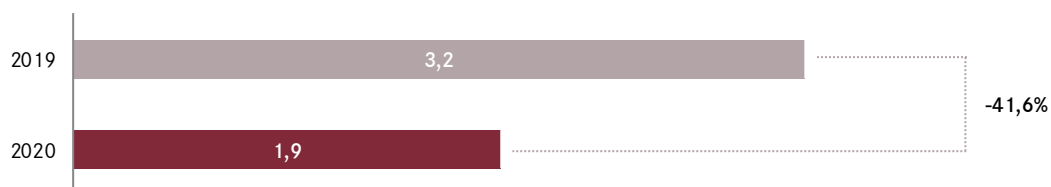
Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)



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

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) lag das Transaktionsvolumen bei 5,4 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2020 (2019: 9,0 Mrd. EUR; -39,2%). Der Unterschied zwischen Unterzeichnung und endgültigem Abschluss resultiert daraus, dass der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erst mit Kaufpreiszahlung erfolgt. Diese wird angestoßen, sobald nach Unterzeichnung bestimmte, vorher definierte Voraussetzungen, erfüllt wurden.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



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

Cost Coverage Ratio

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

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

2.3 Wirtschaftliche Lage

2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

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

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

Gebühreneinnahmen insgesamt

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

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

Zahlung einer Dividende

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

2.3.2 Ertragslage des Konzerns

Operatives Ergebnis

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

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

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

Herleitung operatives Ergebnis

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

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

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

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

Umsatzerlöse und Ertragslage

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

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

Umsatzerlöse

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

Umsatzerlöse

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

Die Erlöse aus Management Services sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 11,2% von 329,5 Mio. EUR auf 292,5 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 327,6 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -5,9% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 348,0 Mio. EUR entspricht. Durch das organische Wachstum der AUM und die Gewinnung neuer Mandate konnten die Verwaltungsgebühren um 1,3% gegenüber dem Vorjahr auf 193,4 Mio. EUR (2019: 190,9 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren sanken durch das Covid-19 bedingte unsichere Marktumfeld um -26,4% auf 48,1 Mio. EUR (2019: 65,3 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren blieben stabil auf einem hohen Niveau von 86,1 Mio. EUR (2019: 91,8 Mio. EUR; -6,3%) und enthielten unter anderem operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 9,0 Mio. EUR (2019: 0,0 EUR).

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

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

¹ Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

Die Verkaufserlöse aus Principal Investments betragen 3,7 Mio. EUR nach 60,8 Mio. EUR im Vorjahr und resultieren aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA Mieterlöse in Höhe von 3,5 Mio. EUR, nach 3,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist hauptsächlich auf die vorübergehende Konsolidierung von Objekten für das Publikumsfondsgeschäft zurückzuführen.

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

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2020 reduzierte sich diese Position auf 1,0 Mio. EUR gegenüber 3,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2020 reduzierte sich die Gesamtleistung um -13,0% auf 316,3 Mio. EUR, nach 363,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

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

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Geschäftsjahr 2020 erlöste PATRIZIA 0,0 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments aus dem Vorratsvermögen (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Im Berichtsjahr 2020 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -2,2 Mio. EUR verbucht (2019: -50,5 Mio. EUR). Buchwertabgänge minderten den Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Mio. EUR (2019: 52,8 Mio. EUR; -94,5%). Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 0,5 Mio. EUR aus (2019: 2,3 Mio. EUR; -77,3%), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Principal Investments zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

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

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 0,3 Mio. EUR (2019: 0,6 Mio. EUR). Diese Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden. Diese sind für die Platzierung in einem Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen.

EBITDA

Herleitung EBITDA

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

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 46,0% von 6,6 Mio. EUR auf 3,6 Mio. EUR.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position darüber hinaus Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiter belastet werden können.

Personalaufwand

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

Personalaufwand

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

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

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

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

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

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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%
Ergebnis aus Beteiligungen	31.624	32.891	-3,9%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.181	725	>1.000,0%
Gesamt	40.805	33.616	21,4%

Reorganisationsergebnis

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

Konzernjahresüberschuss

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

Herleitung Konzernjahresüberschuss

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

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

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte¹, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen reduzierten sich auf 42,3 Mio. EUR (2019: 55,6 Mio. EUR; -23,9%) und beinhalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind unter Punkt 4.1.2 oder 6.11 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 24,4 Mio. EUR (2019: 40,2 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 10,4 Mio. EUR (2019: 9,9 Mio. EUR), sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 6,0 Mio. EUR (2019: 5,4 Mio. EUR). Der Anlagenspiegel und dessen Veränderungen werden unter Punkt 4 im Konzernanhang detailliert beschrieben.

Finanzergebnis

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

Währungsergebnis

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

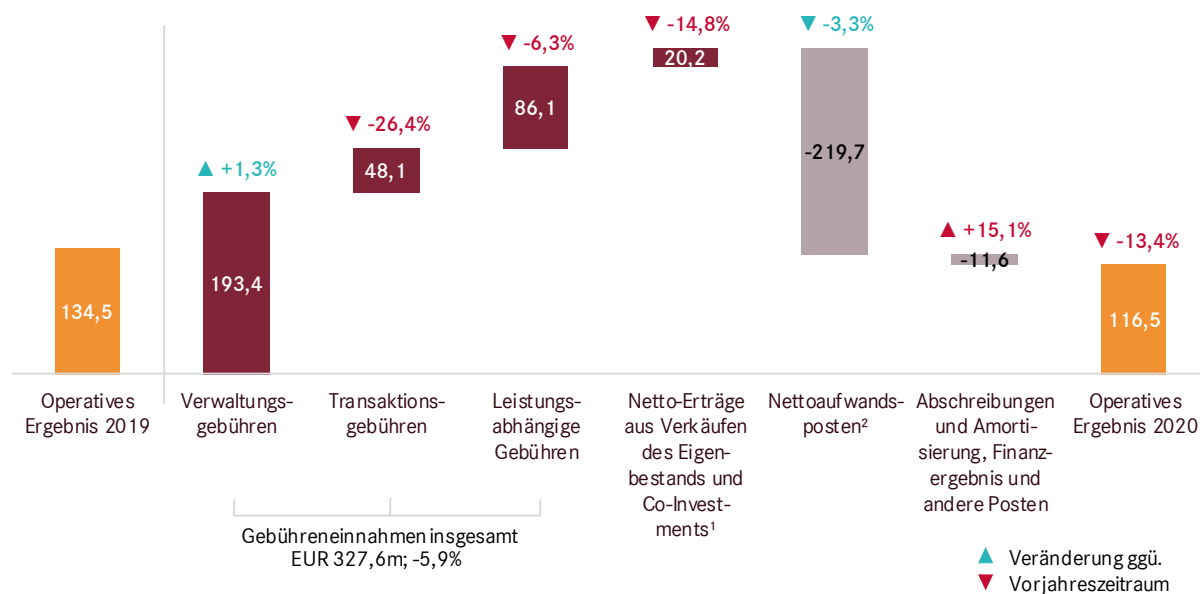
Ertragsteuern

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

Detaillierte Überleitung zum operativen Ergebnis

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

Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



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

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

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 193,4 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 183,9 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für Dawonia in Höhe von 9,5 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 35).

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

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

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

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in Höhe von 20,2 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 3,7 Mio. EUR (Seite 35) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von -2,2 Mio. EUR und „Materialaufwand“ von -3,6 Mio. EUR (Seite 74); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,5 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 1,0 Mio. EUR (Seite 35) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,0 Mio. EUR (Seite 74). Schließlich werden auch „realisierte Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (netto) von 0,0 Mio. EUR in die Berechnung einbezogen (Seite 34) – insgesamt 2,4 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 17,8 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen“ in Höhe von 9,2 Mio. EUR, 5,6 Mio. EUR „Rendite aus dem eingesetzten Eigenkapital“ 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%
Eigenkapitalquote	63,1%	60,7%	2,3 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	495.454	449.084	10,3%
+ Termingelder	180.797	185.000	-2,3%
+ Wertpapiere	0	1.000	-100,0%
- Bankdarlehen	-43.200	-93.194	-53,6%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	333.051	241.891	37,7%
Netto-Eigenkapitalquote¹	76,4%	75,7%	0,7 PP

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

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns blieb nahezu konstant bei 2,0 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2020.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) blieb relativ stabil bei 1,2 Mrd. EUR zum Jahresende 2020. Die geringe Erhöhung ist unter anderem auf die Folgebewertung von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren gemäß des Rechnungslegungsstandards IFRS 9 zurückzuführen, die das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 51,5 Mio. EUR steigerte. Des Weiteren wirkte sich der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Anteil des Konzernjahresüberschusses abzüglich der Dividendenausschüttung an die Aktionäre positiv auf das Eigenkapital aus. Reduzierend wirkte sich ein im Geschäftsjahr 2020 durchgeführtes Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von 27,9 Mio. EUR aus. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend leicht.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um -85,7% gesunken, von 115,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf 16,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020. Diese Reduktion resultiert überwiegend aus einer vorübergehenden Erhöhung der Vorräte im Vorjahr (91,6 Mio. EUR als Zwischenfinanzierung temporär auf der Bilanz gehaltener Immobilien), die zu Jahresbeginn 2020 entkonsolidiert wurden (31.12.2019: 113,2 Mio. EUR). In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär gehalten werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben strategiekonform auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,8 Mio. EUR zum Jahresende 2020.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

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

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2020

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

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum 31. Dezember 2019 von 393,2 Mio. EUR auf 343,2 Mio. EUR. Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,5% p. a. Dieses Schuldscheindarlehen wird zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (234,0 Mio. EUR) und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen (66,0 Mio. EUR) bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 43,2 Mio. EUR handelt es sich um eine vorübergehende Zwischenfinanzierung für einen der von PATRIZIA verwalteten Fonds.

Gegenüber dem Jahresende 2019 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

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

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

Liquidität

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

Verfügbare Liquidität

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

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

Kapitalflussrechnung

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

Im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit (operativer Cashflow) können sich aus der regulatorisch bedingten und temporären Einbeziehung der geschlossenen Investment-KGs der PATRIZIA GrundInvest KVG mbH (Publikumsfondsgeschäft) von Jahr zu Jahr gewisse Verzerrungen ergeben. Der Ankauf von Objekten zur späteren Platzierung im Rahmen des Publikumsfondsgeschäfts mindert als Zugang von Vorräten den operativen Cashflow. Aus Konzernsicht werden diese Objekte als Vorräte bilanziert, da diese im Rahmen der Entkonsolidierung der geschlossenen Investment-KGs bei Beitritt der Anleger wieder abgehen. Die Finanzierung dieser Maßnahme ist im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erfasst. Bei Zu-/Abgang der entsprechenden Gesellschaften in den/aus dem Konzernkreis wird der operative Cashflow nicht berührt. Im Geschäftsjahr 2020 fanden keine derartigen Geschäftsvorfälle statt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA AG

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

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA AG

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

3 Weitere Angaben

3.1 Übernahmerelevante Angaben

Ziel sämtlicher Regelungen ist die Erfüllung der Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476,00 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiegattungen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2020 2.668.545 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 89.682.931,00 EUR. Weitere Details finden sich im Konzernanhang unter 5.1 Eigenkapital und 5.1.4 Eigene Aktien.

Beschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

Jede Aktie gewährt eine Stimme, es existieren weder Beschränkungen der Stimmrechte noch hinsichtlich der Übertragung von Aktien (mit Ausnahme einzelner Aktien, die von der PATRIZIA AG im Zusammenhang mit Unternehmenskäufen an Dritte mit der Auflage übertragen wurden, diese innerhalb einer gewissen Lock-up-Periode nicht zu veräußern). Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind dem Vorstand nicht bekannt. Aus den eigenen Aktien steht der Gesellschaft kein Stimmrecht zu.

Direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als zehn Prozent des Kapitals

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA AG, hielt zum 31. Dezember 2020 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% an der Gesellschaft.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 19. Juni 2023 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; dies entspricht 9.235.147 Aktien. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch

die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

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

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

Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2021 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Nennbetrag von bis zu 950.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Gläubigern bzw. Inhabern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 41.800.000,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen bzw. Genussrechts- und Gewinnschuldverschreibungsbedingungen zu gewähren. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

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

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen mit Ausnahme des LTI-Plans nicht.

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

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

3.2 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht stellt die Grundsätze und die wesentlichen Merkmale des Vergütungssystems für den Vorstand und den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG dar. Er erläutert die Vergütung, die den einzelnen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 gewährt wird, und legt die Höhe der geleisteten Zahlungen offen.

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

Bezüge des Vorstands

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

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

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

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

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

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

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

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

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

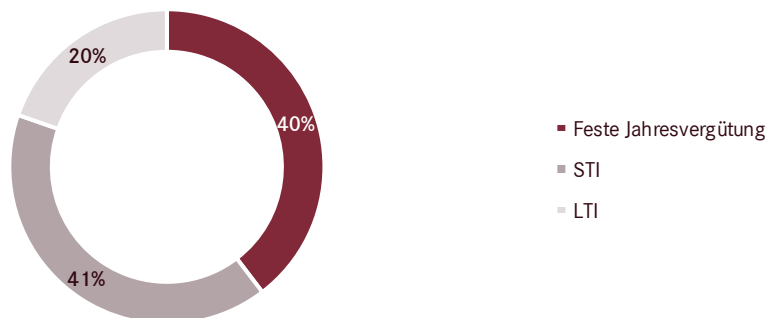
- Feste Jahresvergütung (Grundgehalt, Beitrag zur Altersversorgung, Nebenleistungen)
- Short-Term-Incentive (STI)
- Long-Term-Incentive (LTI)

Anteil der variablen Komponente an der Gesamtvergütung des Vorstandes

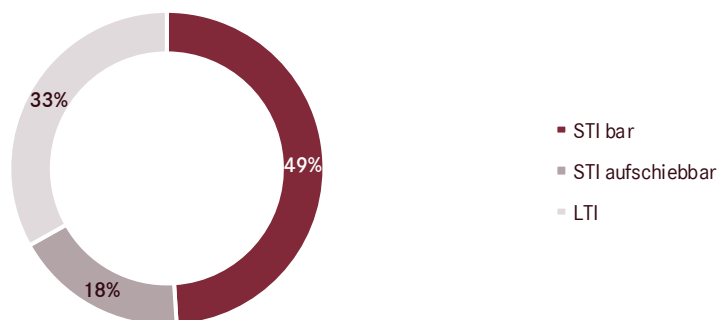
Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Zielprozentsätze für die einzelnen Vorstandsmitglieder aufgrund ihres Verantwortungsbereichs beträgt die gesamte variable Vergütung aus dem jährlichen Short-Term Incentive 70-140% des Grundgehalts bei voller Erreichung der Unternehmens- und persönlichen Ziele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

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

Struktur Gesamtvergütung



Struktur variable Vergütung



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

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

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

Erfolgsunabhängige Vergütung

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

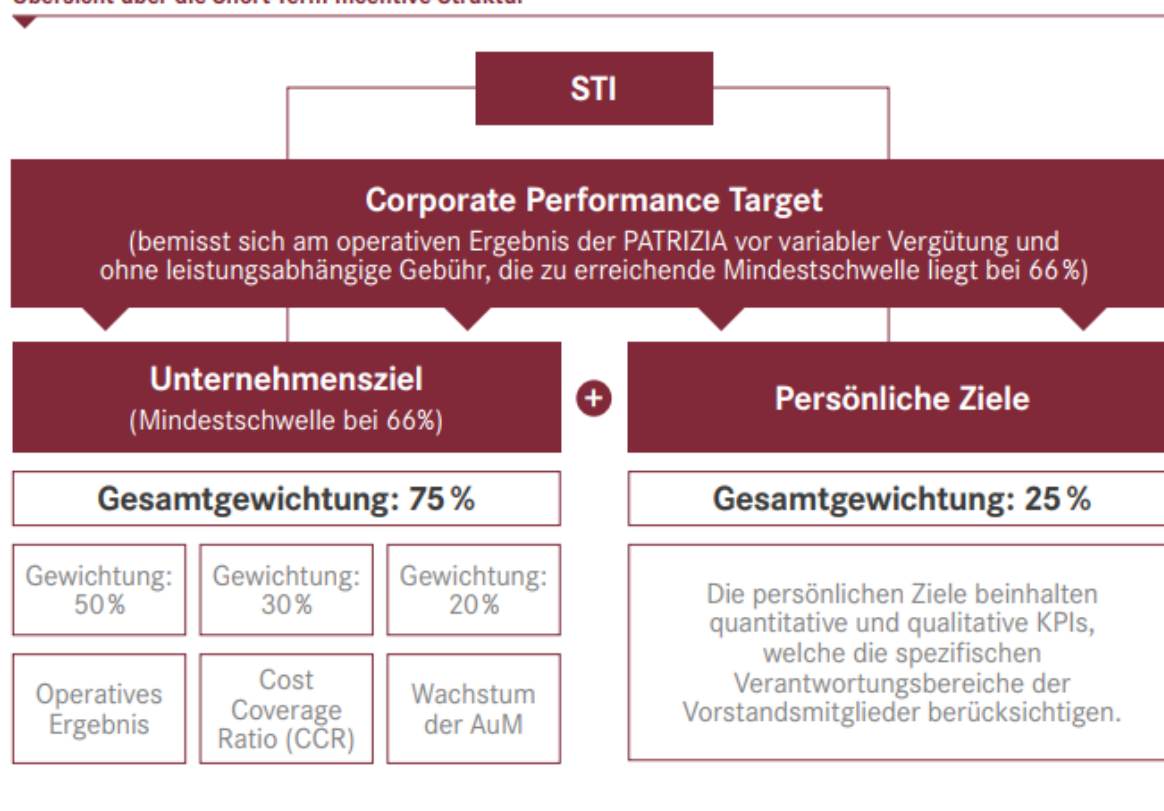
Erfolgsabhängige Vergütung

Kurzfristige variable Vergütungsbestandteile

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

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

Übersicht über die Short-Term-Incentive-Struktur



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

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

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

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

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

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

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

Unternehmensziel

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

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

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

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

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

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

Berücksichtigte Themenbereiche für die individuellen Ziele FY2020

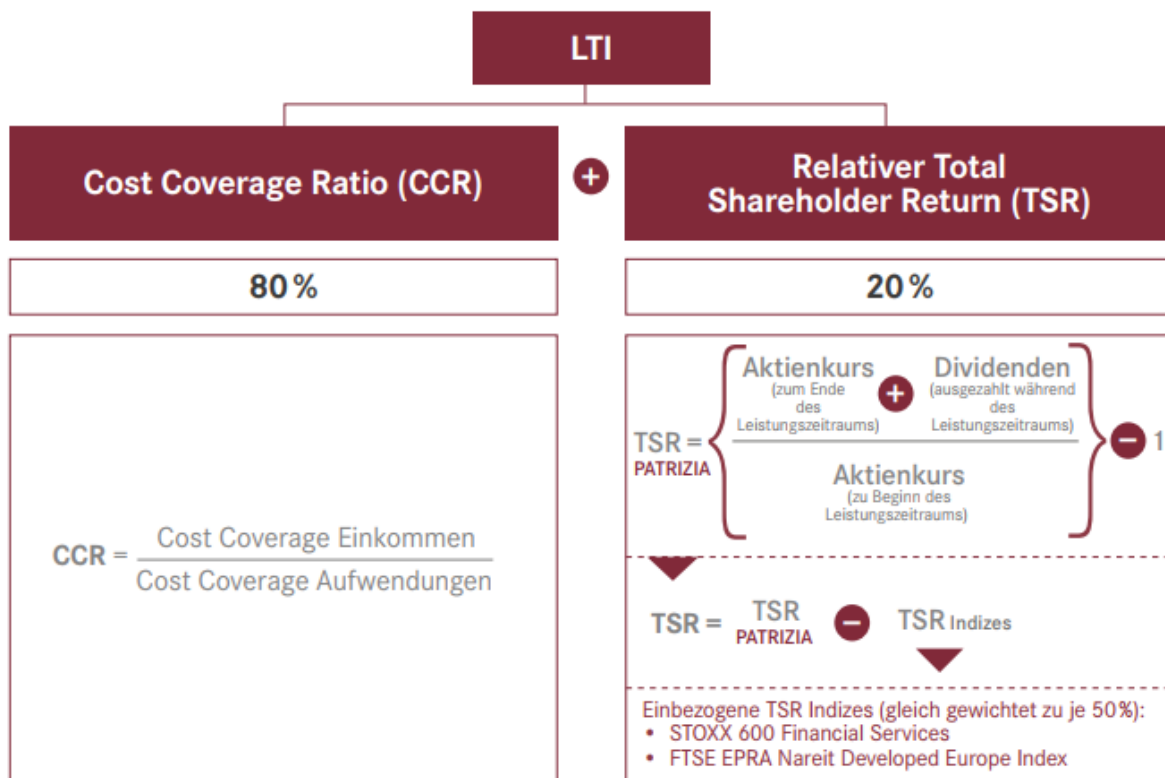
Mitglieder des Vorstandes	Themenbereiche für individuelle Ziele - FY2020	Relevanz für Unternehmenszweck, Vision und Strategie
Wolfgang Egger	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung der Strategie von PATRIZIA - Weiterentwicklung des Unternehmens zur Erreichung der Wachstumsziele der Strategie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

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

Langfristige variable Vergütungsbestandteile

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

Übersicht über die Long-Term-Incentive-Struktur



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

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

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

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

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

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

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

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

Für 2020 wurden die folgenden Werte festgelegt:

LTI KPIs

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

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

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

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

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

LTI-Award

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

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

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

Maximalvergütung

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

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

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

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

Malus und Clawback

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

Pensionsansprüche

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

Directors & Officers-Haftpflichtversicherung (D&O)

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

Gesamtvergütung für das Geschäftsjahr 2020

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

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

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

Gewährte Zuwendungen Wolfgang Egger, CEO

Eintritt: 21.08.2002

Bestellt bis: 30.06.2021

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

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

Eintritt: 01.05.2020

Bestellt bis: 30.04.2023

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

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

Eintritt: 01.01.2020

Bestellt bis: 31.12.2022

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

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

Gewährte Zuwendungen Karim Bohn, CFO

Eintritt: 01.11.2015

Bestellt bis: 31.10.2023

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

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

Eintritt: 01.01.2020

Bestellt bis: 31.12.2022

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

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

Eintritt: 15.04.2017

Bestellt bis: 15.04.2022

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

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

Gewährte Zuwendungen Simon Woolf, CHRO

Eintritt: 01.01.2020

Bestellt bis: 31.12.2022

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

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

Eintritt: 01.01.2006

Bestellt bis: 30.06.2020

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

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

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

Ausbezahlte Vergütung Wolfgang Egger, CEO

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

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

Ausgezahlte Vergütung Thomas Wels, Co-CEO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Alexander Betz, CDO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Karim Bohn, CFO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Dr. Manuel Käsbauer, CTIO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Anne Kavanagh, CIO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Simon Woolf, CHRO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Ausbezahlte Vergütung Klaus Schmitt, COO

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

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

² Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

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

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

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

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

Entwicklung der durchschnittlichen Zielvergütung des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

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

¹ Einführung des LTI Programms

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

Entwicklung der Zielvergütung der individuellen Vorstände im Vergleich zu finanziellen Leistungsindikatoren

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

¹ Einführung des LTI Programms

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

Dem Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2020 die folgende Vergütung gewährt:

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

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

3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

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

3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.2.

4 Entwicklung der Chancen und Risiken

4.1 Management der Chancen und Risiken

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

Ziel ist es, frühzeitig und proaktiv relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken und deren direkte und indirekte finanzielle Auswirkung für PATRIZIA zu sammeln, um diese zu steuern und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern. Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der PATRIZIA AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems werden von der Funktion Risk Management verantwortet. Das Chancenmanagement wird parallel zum Risikomanagement durchgeführt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren mögliche direkte und indirekte finanzielle Vorteile zu erkennen und diese zur nachhaltigen Sicherung und Steigerung des Unternehmenswertes zu verfolgen und zu steuern.

Die Hauptchancen für PATRIZIA liegen in der Erweiterung des aktuellen Produkt- und Kundenportfolios sowie in der Ausübung von M&A (Fusionen & Übernahmen) und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die Abteilungen Products und Capital Markets (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickeln neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Operational Board sowie dem Vorstand der PATRIZIA AG, der Abteilung Strategic Corporate M&A und dem Alternative Investments Team identifiziert und systematisch weiterverfolgt. Darüber hinaus werden Chancen in den Bereichen Digitalisierung und Technologie & Innovation gesehen, die gleichermaßen verfolgt werden, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des Risk Managements werden die festgestellten Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Verlusts auf Konzernebene bewertet. Dies dient dazu, die erforderlichen Maßnahmen zur Steuerung und gegebenenfalls zur Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Gegenmaßnahmen, z. B. Prozessänderungen und, falls erforderlich, buchhalterische Vorkehrungen wie die Bildung von Rückstellungen usw., zu bestimmen. Die Risikobeurteilung betrachtet im Grundsatz die Risikowirkung über ein Jahr und ist an dem Geschäftsjahr der PATRIZIA und damit der Budgetperiode ausgerichtet.

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

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

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

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

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

Die Buchhaltung für alle operativen Gesellschaften in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA organisiert. Die Buchhaltung für die operativen Tochtergesellschaften außerhalb Deutschlands wird in der Regel von der jeweiligen lokalen Gesellschaft unter der Aufsicht der Zentralfunktion durchgeführt. Die Grundlage für die Rechnungslegung bilden konzernweit einheitliche

Anforderungen innerhalb einer zentralen, weitgehend auf SAP basierenden IT-Umgebung. Die Daten werden in der Abteilung Group Reporting & Consolidation konsolidiert. Die an der Erstellung des Abschlusses beteiligten Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen innerhalb des Erstellungsprozesses klar definiert.

Die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellung bewertet. Daneben ist die Rechnungslegung in den Prüfungsplan der Internen Revision einbezogen. Die Fokussierung auf die Corporate Governance trägt insgesamt zur weiteren Stabilisierung und Optimierung bestehender Prozesse einschließlich des IKS für die Rechnungslegung bei.

4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

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

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

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

Gewerbeimmobilienmarkt – Einzelhandel: Durch die von den Regierungen im Jahresverlauf 2020 eingeführten Lockdowns gab es einen nie dagewesenen Rückgang der Konsumausgaben. Dies 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 Investorenmehrheit, verbunden mit einem Anlagedruck und wenig Alternativen zu Immobilien-Investments, ist das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder grundsätzliche Probleme bei der Neuakquise gering. Es ist aber zu beobachten, dass auf Grund der Attraktivität von Immobilien-Investments vermehrt neue Mitbewerber in den Markt drängen. Diese Einschätzung basiert auf der derzeitigen Marktsituation und muss im Falle einer Änderung der Marktbedingungen neu bewertet werden. Mit

der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von großen internationalen institutionellen Kunden. Das weitere Anhalten der Covid-19 Pandemie kann zu Verzögerungen in den geplanten Produktplatzierungen führen und hat ebenfalls Einfluss auf die Anbindung von neuen Investoren/Investorengruppen an das Unternehmen. Neben der Ansprache weiterer, insbesondere internationaler institutioneller Investoren liegt der Fokus auch zunehmend auf der Ansprache privater und (semi-)professioneller Investoren in Deutschland und Europa. Inzwischen investieren mehr als 450 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Kunden sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert. Durch den Zukauf der Gesellschaften PATRIZIA Multi Managers, TRIUVA und Rockspring hat PATRIZIA die Investorenbasis deutlich erweitert. Die erhöhte Diversifikation ermöglicht PATRIZIA eine weitere Reduzierung von Vertriebsrisiken und potenziellem Margendruck. Auch die Erweiterung der Produktpalette durch sogenannte „diskretionäre Fonds“ erhöht die Vertriebschancen und eröffnet PATRIZIA weitere Möglichkeiten der Kundengewinnung. Um die Risikoposition zu verbessern plant PATRIZIA nachhaltig den weiteren Ausbau der globalen Kundenbeziehungen.

4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Der Risk Management Prozess der PATRIZIA soll sicherstellen, dass relevante Risikopositionen identifiziert, erfasst und überwacht sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen definiert und implementiert werden. Oberstes Ziel ist die Herstellung einer umfassenden Transparenz über die aktuelle Risikolage und damit die Schaffung der Möglichkeit, risikoorientierte Entscheidungen zu treffen. Um dieses zu erreichen, ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Risk Management Funktion einen direkten Kontakt zu allen operativen Bereichen pflegt und die operativen Bereiche selbst in die Risk Management Verfahren eingebunden sind. So findet ein kontinuierlicher Wissensaustausch innerhalb des Konzerns statt und ermöglicht die frühzeitige Erkennung von potenziellen Risiken und die rechtzeitige Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen. Unter Berücksichtigung aller Einzelrisiken und eines möglichen kumulativen Effekts ist das Gesamtrisiko, dem PATRIZIA derzeit ausgesetzt ist, begrenzt. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht zum 31. Dezember 2020 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

5 Prognosebericht

5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Jahr 2021 gehen wir von einem deutlichen Aufschwung gegenüber dem Vorjahr aus. Die Covid-19 Pandemie wird uns zwar auch in diesem Jahr weiterhin begleiten und wir befinden uns Anfang des Jahres in einem weiteren Lockdown, allerdings sind die Auswirkungen weniger gravierend als beim ersten Lockdown, nachdem sich Haushalte und Unternehmen mittlerweile an die Situation angepasst haben. Zudem wurde Ende 2020 in vielen Ländern früher als erwartet mit Covid-19 Schutzimpfungen begonnen, die die Neuansteckungen im Jahresverlauf eindämmen sollten. Unterstützende Maßnahmen seitens nationaler Regierungen als auch der EU können einen Rückgang der Beschäftigung nicht verhindern, aber deutlich abfedern, sodass mit einem relativ moderaten Anstieg der Arbeitslosigkeit zu rechnen ist. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie veranlassen die Zentralbanken dazu, ihre Niedrigzinspolitik fortzusetzen.

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

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

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

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

Quellen: PATRIZIA, PATRIZIA House View, IPE REIM Guide

5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2021

Konzern allgemein

PATRIZIA geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2021 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung, einen Anstieg der Assets under Management und damit eine weitere Steigerung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management sowie eine noch höhere Qualität der Gebühreneinnahmen insgesamt.

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

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

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

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

Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

Für das Jahr 2021 wird ein **operatives Ergebnis** zwischen 100,0 Mio. EUR und 145,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten operativen Ergebnisses erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset und Portfolio Management-Dienstleistungen zwischen 204,0 Mio. EUR und 208,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2021 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft rechnet mit einem weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2021 und mit **Transaktionsgebühren** zwischen 50,0 und 60,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 9,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2021 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 60,0 Mio. EUR bis 90,0 Mio. EUR.

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

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

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

Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten werden im Jahr 2021 in Höhe von etwa -10,0 Mio. EUR prognostiziert.

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

5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft in 2021. PATRIZIA erwartet aber auch in 2021 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

5.4 Dividendenpolitik

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

5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2021

PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2021 positiv

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