

GESCHÄFTSBERICHT 2019

# STRONGER

FOR CLIENTS AND SHAREHOLDERS

# Finanzkennzahlen im Überblick

## Umsatzerlöse und Ertragslage

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

## Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.025.724	1.002.262	2,3%
Kurzfristiges Vermögen	961.356	776.184	23,9%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.206.391	1.143.106	5,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	60,7%	64,3%	-3,6PP
Langfristige Schulden	480.677	448.947	7,1%
Kurzfristige Schulden	269.653	175.711	53,5%
Bilanzsumme	1.987.080	1.778.446	11,7%

## Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2019	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2019 <sup>2</sup>	91.059.631 Stück
Dividende pro Aktie (Vorschlag für Geschäftsjahr 2019)	0,29 EUR
Höchstkurs 2019 <sup>3</sup>	20,48 EUR
Tiefstkurs 2019 <sup>3</sup>	15,90 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2019 <sup>3</sup>	19,86 EUR
Kursentwicklung 2019 <sup>3</sup>	19,3%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2019	1,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2019 <sup>4</sup>	76.778 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index und weitere (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

<sup>1</sup> Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 20 verwiesen

<sup>2</sup> Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund der in 2017 erfolgten Rückkäufe

<sup>3</sup> Xetra-Schlusskurse

<sup>4</sup> Alle deutschen Börsenplätze

PP = Prozentpunkte

# Inhalts- verzeichnis

<b>Unser Unternehmen</b>	<b>2</b>
02	Vorwort des Vorstands
06	Bericht des Aufsichtsrats
10	Die PATRIZIA Aktie
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>14</b>
16	Grundlagen des Konzerns
32	Wirtschaftsbericht
55	Weitere Angaben
62	Entwicklung der Chancen und Risiken
70	Prognosebericht
<b>Konzernabschluss</b>	<b>74</b>
76	Bilanz
78	Gewinn- und Verlustrechnung
79	Gesamtergebnisrechnung
80	Kapitalflussrechnung
82	Eigenkapitalveränderungsrechnung
<b>Konzernanhang</b>	<b>84</b>
86	IFRS-Konzernanhang
159	Anlage zum Konzernanhang
167	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
168	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
<b>Weitere Informationen</b>	<b>176</b>
178	Fünffjahresübersicht Bilanz
180	Fünffjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung
181	Der Aufsichtsrat
182	Der Vorstand
183	Finanzkalender und Kontakte
184	PATRIZIA Children Foundation

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

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

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

### **Geschäftsjahr 2019**

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

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

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



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

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

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

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

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

### Weitere Meilensteine 2019

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

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

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

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

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

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

### Ausblick 2020

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

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

### Ausblick – Strategie 2023

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

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

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

Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Kunden und Geschäftspartnern danken wir für Ihre Treue und Ihr Interesse an PATRIZIA – wir freuen uns sehr, den Weg der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Augsburg, den 13. März 2020

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG

**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO

**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO

**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO

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

**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO

**Klaus Schmitt**  
Mitglied des Vorstands,  
COO

**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

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

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

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

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2019 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen stets frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund des Gesetzes und der Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über alle für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung. Ebenso umfassend wurden wir über die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation informiert. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des Vorstands der PATRIZIA AG eingehend erläutert und begründet.

### **Sitzungen des Aufsichtsrats**

Im Berichtsjahr haben fünf ordentliche sowie eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden. Soweit Bedarf bestand, tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden statt. Darüber hinaus gab es vor Veröffentlichung der Quartalszahlen der ersten drei Quartale jeweils einen Telefontermin mit dem Finanzvorstand zur Besprechung der Quartalszahlen. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Falls erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern hat der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG keine Ausschüsse gebildet.

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

Die erste ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 19. März 2019 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2018. Neben der damit einhergehenden Prüfung des Jahresabschlusses 2018 und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018. Der Aufsichtsrat schloss sich der Empfehlung des Vorstands an, den Aktionären eine Dividende in Höhe von 0,27 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2018 auszuzahlen. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung die Tagesordnung für die Hauptversammlung verabschiedet.

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

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

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

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



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

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

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

### Weitere Beschlüsse

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

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

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Corporate Governance Bericht erstellt, der im Zusammenhang mit der Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter [www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/unsere-grundsaeetze/) veröffentlicht ist. Diese Erklärung enthält auch Ausführungen zu den im Jahr 2018 von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedeten gremienspezifischen Diversitätskonzepten sowie zu den Zielen, zu denen sich der Aufsichtsrat im Hinblick auf seine Zusammensetzung verpflichtet hat.

Am 17. Dezember 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß §161 AktG verabschiedet. Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind gegenwärtig alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex. Auch sonst wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich. Zudem haben meine Aufsichtsratskollegen und ich die Effizienz unserer Aufsichtsrats Tätigkeit geprüft und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde erneut für sehr gut befunden.

### Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2019

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2019 wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der PATRIZIA AG haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 17. März 2020 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2019 sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch seinerseits eingehend geprüft und keine Einwände erhoben. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen. Der Aufsichtsrat billigte den

Jahres- und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der PATRIZIA AG für das Geschäftsjahr 2019 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,29 EUR pro Aktie. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Vermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der vom Vorstand erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der zugehörige Prüfbericht lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats beizeiten vor. Nach abschließendem Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

PATRIZIA hat auch 2019 ihren erfolgreichen Wachstumspfad fortgesetzt. Unter anderem konnten neue Kunden gewonnen, wichtige Transaktionen abgeschlossen und Marktanteile gesteigert werden. Unser aufrichtiger Dank gilt daher dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Erreichte. Sie haben mit Ihrer Expertise und harten Arbeit ganz wesentlich zu dieser positiven Geschäftsentwicklung beigetragen.

Augsburg, den 17. März 2020

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG



**Dr. Theodor Seitz**  
Vorsitzender

## Die PATRIZIA Aktie

### Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

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

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

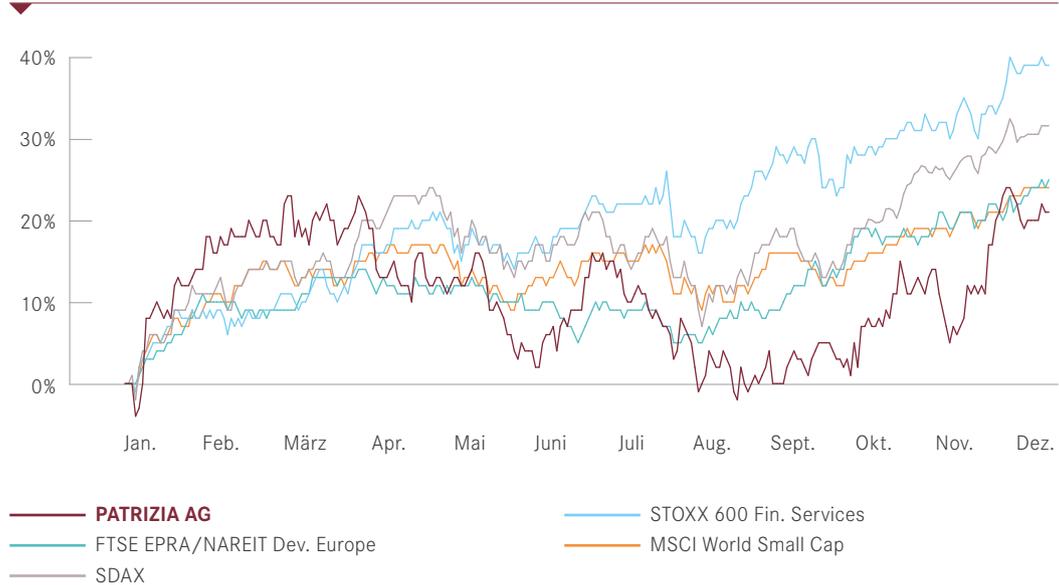
<sup>2</sup> Alle deutschen Börsenplätze

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

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

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

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



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

### Zahlung einer Dividende

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

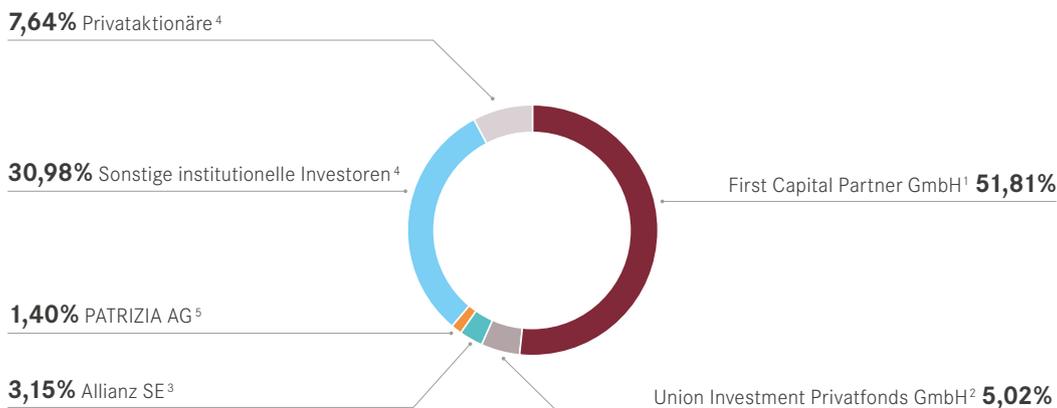
### Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Aktieninvestoren sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft informiert. Insgesamt präsentierten der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen an 41 Roadshow-Tagen in 31 Städten weltweit. Außerdem nahm das Team an einer Vielzahl internationaler Investorenkonferenzen sowie an den Anlegerforen für Privataktionäre und Family Offices der DSW und SdK in Hamburg, Pfaffenhofen und Stuttgart teil. Zudem fand im Jahr 2019 das erste Mal ein Capital Markets Day für Investoren und Analysten statt.

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

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

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



1 First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

2 Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

3 Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 2. August 2019

4 Quelle: PATRIZIA Aktienregister

5 Eigene Aktien (Treasury shares)

### Aktionärsstruktur der Gesellschaft

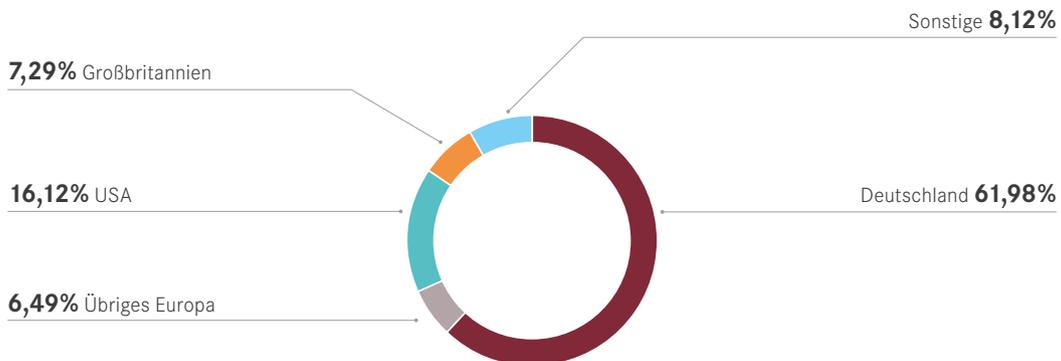
Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2019 einen Anteil von 51,81%.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

Regional betrachtet verteilen sich die gut 8.500 PATRIZIA Aktionäre auf insgesamt 45 Länder weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich, bezogen auf den Free Float (exklusive der Anteile der First Capital Partner GmbH) jedoch in der Hand deutscher (61,98%), amerikanischer (16,12%) und britischer (7,29%) Aktionäre.

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

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

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





# Konzern- lagebericht

## **Grundlagen des Konzerns** **16**

- 16** Geschäftsmodell
- 18** Konzernstrategie
- 19** Wettbewerbsstärken
- 20** Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren
- 21** Nicht-finanzielle Erklärung

## **Wirtschaftsbericht** **32**

- 32** Wirtschaftliches Umfeld
- 33** Geschäftsverlauf
- 37** Wirtschaftliche Lage

## **Weitere Angaben** **55**

- 55** Übernahmerelevante Angaben
- 57** Vergütungsbericht
- 62** Erklärung zur Unternehmensführung –  
Angaben nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB
- 62** Deutscher Corporate Governance Kodex –  
Angaben nach § 161 AktG
- 62** Geschäftsvorfälle mit nahestehenden  
Unternehmen und Personen

## **Entwicklung der Chancen und Risiken** **62**

- 62** Management der Chancen und Risiken
- 64** Internes Kontroll- und Risikomanagement-  
system im Hinblick auf den Rechnungs-  
legungsprozess – Angaben nach § 289  
Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB
- 64** Wichtige Chancen- und Risikokategorien
- 70** Gesamtbetrachtung der Chancen und  
Risiken

## **Prognosebericht** **70**

- 70** Künftige wirtschaftliche  
Rahmenbedingungen
- 71** Erwartete Entwicklung der Ertragslage und  
Prämissen zur Zielerreichung 2020
- 72** Erwartete Entwicklung der Vermögens- und  
Finanzlage
- 72** Dividendenpolitik
- 73** Gesamtaussage der Unternehmensleitung  
zum Ausblick 2020

# Konzernlagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

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

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

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

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

#### Funds under Management

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

PATRIZIA verfügt über verschiedene regulierte Investmentplattformen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie je eine regulierte Plattform (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark und Großbritannien. Die Gesellschaften investieren für ihre Kunden über die aufgelegten Fonds in die unterschiedlichen Immobiliensektoren insbesondere mit europäischem Fokus. Die Fonds agieren hierbei als 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 2019 sind Assets under Management in Höhe von 6,5 Mrd. EUR durch Co-Investments der PATRIZIA unterlegt. PATRIZIA hat 0,1 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert, die aktuellen Marktwerte dieser Eigenkapitalbeteiligungen liegen insgesamt deutlich über den historischen Investitionskosten.

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

01			
Name	Beschreibung	AUM Mio. EUR	Anteil PATRIZIA
Dawonia GmbH	Rund 28.000 Wohnimmobilien in Süddeutschland	4.647,8	5,1%
WohnModul I SICAV-FIS	Wohn-/Gewerbeobjekte sowie Projektentwicklungen in Europa	975,3	10,1%
TRIUVA/IVG Logistik	Portfolio aus 13 deutschen und 4 Logistikobjekten in Frankreich und den Niederlanden	463,8	2,1%
Alliance	Deutsches Einzelhandelsportfolio bestehend aus ca. 60 Supermarkt-, Discounter- und Fachmarkt-Immobilien	201,0	5,1%
Seneca	Portfolio mit rund 80 Fach- und Supermärkten	183,5	5,1%
TRIUVA/IVG Gewerbe	Büroimmobilien in Deutschland	/	11,0%
Citruz Holdings LP (UK)	Büro- und Light Industrial-Portfolio in Großbritannien, das nach aktiver Bewirtschaftung sukzessive realisiert wurde und in dem aktuell nur noch ein Objekt verbleibt	2,3	10,0%
First Street Development LTD (UK)	Innerstädtisches Entwicklungsareal in Manchester mit ursprünglich Büro-, Handels-, Hotel- und wohnungswirtschaftlichen Nutzungen, das in mehreren Phasen realisiert und verkauft wird	/	10,0%
PATRoffice	Im Abverkauf befindliches Portfolio mit aktuell nur noch einem verbleibenden Büroobjekt	/	6,3%

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

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

### Fund of Funds

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

### Principal Investments

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

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

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

## 1.2 Konzernstrategie

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

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

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

### Erweiterung der Produktpalette

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

### **Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis**

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

## **1.3 Wettbewerbsstärken**

### **Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis**

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

### **Europaweit etabliertes Netzwerk**

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

### **Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot**

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

### Erfolgreicher „Track-Record“ zieht weitere Transaktionen an

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

### PATRIZIA hat die DNA eines Investors

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

### Reputation schafft Vertrauen

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

## 1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

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

### 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA zur Unternehmenssteuerung:

02

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

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

03

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

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird unter Punkt 2.2 erläutert.

### 1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

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

## 1.5 Nicht-finanzielle Erklärung

### 1.5.1 ESG-Strategie

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

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

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

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

### Verantwortlichkeit und Überwachung

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

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

### 1.5.2 ESG-Berichterstattung

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

### Umwelt

PATRIZIA hat gewissenhafte, umweltverantwortliche Verfahren für das Investment Management eingeführt, um Verbrauch und Emissionen innerhalb ihres Einflussbereichs zu messen und zu überwachen und Möglichkeiten zur Nutzung kohlenstoffarmer und erneuerbarer Energiequellen zu finden, die den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Konzerns reduzieren. Zusätzlich zu ihrem verwalteten Immobilienportfolio überprüft PATRIZIA ihre Bürotätigkeiten mit dem Ziel, die Energie- und Wassereffizienz zu verbessern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern.

### ESG-Daten

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

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

### **Mitarbeiter**

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

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

### **Personalgewinnung**

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

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

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

### Mitarbeiterentwicklung

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

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

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

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

### Health & Well-Being

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

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

### Kultur der PATRIZIA

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

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

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

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

### Diversität und Inklusion

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

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

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

### Soziale Themen

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

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

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

### **PATRIZIA Children Foundation (PCF)**

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

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

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

### **Bekämpfung von Korruption und Betrug**

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

### **Menschenrechte**

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

### **1.5.3 UN Sustainability Development Goals (SDGs)**

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

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

### SDG-Ansatz von PATRIZIA

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

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

### SDG-Fallstudien:

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



#### SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

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

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

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



#### SDG 7 Erneuerbare Energie

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

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

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

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



#### SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz

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

**Konzern | CO<sub>2</sub>-Emissionen |** Um das Management des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von PATRIZIA in Gang zu bringen, hat der Konzern 145 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen neutralisiert, die durch die Anreise der Mitarbeiter zum jährlichen Arbeitertag verursacht wurden. Mit der Kompensationsspende von PATRIZIA werden zwei Projekte zur weltweiten Reduzierung von Kohlenstoffemissionen unterstützt. PATRIZIA wird die Initiative mit einer umfassenderen Strategie zur Messung, Reduzierung und eingehenderen Berichterstattung über Kohlenstoffemissionen fortführen. Im Jahr 2020 initiiert PATRIZIA ein Projekt zur Messung des Kohlenstoff-Fußabdrucks des Konzerns, dem eine Strategie zur Reduzierung folgt und das auf das Immobilienvermögen des Konzerns ausgeweitet werden soll.

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



#### SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen

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

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

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

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



#### SDG 4 Hochwertige Bildung

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

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

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

#### 1.5.4 UN Principles of Responsible Investment

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

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

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

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

#### 1.5.5 Integration der ESG-Strategie

##### ESG-Screening und Ausschluss

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

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

### ESG-Integration in den Anlageprozess

PATRIZIA ist bestrebt, ihren Kunden den besten Service zu bieten, den Mietern moderne und gesunde Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig dazu beizutragen, den gesamten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Immobiliensektors zu reduzieren. Potenzielle Ankäufe durchlaufen einen Due-Diligence-Prozess, einschließlich der Aufzeichnung von ESG-Informationen, um ESG-Risiken und -Chancen auf Ebene der Immobilien vor dem Ankauf zu identifizieren und diese in Anlagevorschlägen und Businessplänen angemessen zu berücksichtigen. Eines der Hauptziele sind Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Immobilienvermögens, um die damit verbundenen Kosten besser abzustimmen und gleichzeitig die Umwelt zu schützen. PATRIZIA bewertet Investitionen im Hinblick auf Naturrisiken und Fragen der Unternehmensführung, wie z. B. die Bekämpfung der Geldwäsche, und verlangt Hintergrundprüfungen der Partner, um sicherzustellen, dass mögliche Interessenkonflikte erkannt werden. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln wird bei Anlagen in städtischen Gebieten ebenfalls routinemäßig in Betracht gezogen, und es werden regelmäßige Überprüfungen der Einhaltung von Vorschriften durchgeführt, um sicherzustellen, dass die Immobilien den lokalen und nationalen Gesetzen, einschließlich Nachhaltigkeitsstandards, entsprechen.

### Aktive Eigentümerschaft

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

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

### 1.5.6 ESG-Risikoanalyse

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

### Umweltrisiken

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

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

### Risiken des Klimawandels

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

- **Verändertes Marktverhalten:** PATRIZIA sieht die Verlagerung der Nachfrage auf nachhaltige und verantwortungsbewusste Anlagemöglichkeiten als eine Gelegenheit, ihr Portfolio zukunftssicher zu machen, indem sie Verantwortung gegenüber Interessengruppen, der Umwelt und den Gemeinschaften demonstriert.
- **Mandate für und Regulierung von bestehenden Produkten und Dienstleistungen:** PATRIZIA stellt sicher, dass das Immobilienportfolio auf künftige Anforderungen vorbereitet ist, u. a. auf die geforderten Effizienzstufen des Energieausweises.
- **Erweiterte Verpflichtungen zur Meldung von Emissionen:** PATRIZIA unternimmt Schritte, um die Fähigkeit des Konzerns zur Berichterstattung über seinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck zu verbessern.

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

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

### Risiken in Bezug auf Mitarbeiter und soziale Risiken

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

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

### Menschenrechtsrisiken

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

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

### Risiken durch Korruption oder Betrug

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

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

**Märkte allgemein:** Wie sich bereits Ende des Jahres 2018 abzeichnete, fiel das Wirtschaftswachstum der Eurozone im Jahr 2019 niedriger aus als im Vorjahr. Gründe dafür lagen u. a. im Handelskonflikt zwischen China und den USA und der Abschwächung der globalen Konjunktur, die in geringeren Unternehmensinvestitionen resultierten. Für das laufende Jahr wird mit einem Wachstum in der gleichen Größenordnung für die Eurozone gerechnet. Der Arbeitsmarkt in der Eurozone blieb bislang von der konjunkturellen Schwäche unbeeindruckt. Diese Entwicklung sollte sich im laufenden Jahr fortsetzen. Die Inflation lag im vergangenen Jahr weiterhin unter dem langfristigen Ziel der EZB, damit kann auch im laufenden Jahr gerechnet werden. Die Fortsetzung der lockeren Geldpolitik der EZB wird weiterhin für ein Niedrigzinsumfeld sorgen, das noch eine ganze Weile bestehen bleiben wird. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen die weitere Verbreitung des Virus Covid-19 auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

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

**Quelle:** PATRIZIA, Europäische Kommission, RCA

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

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

## 2.2 Geschäftsverlauf

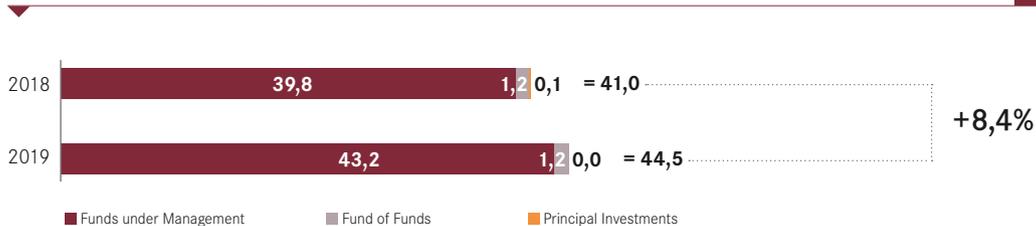
### Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

#### Assets under Management

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

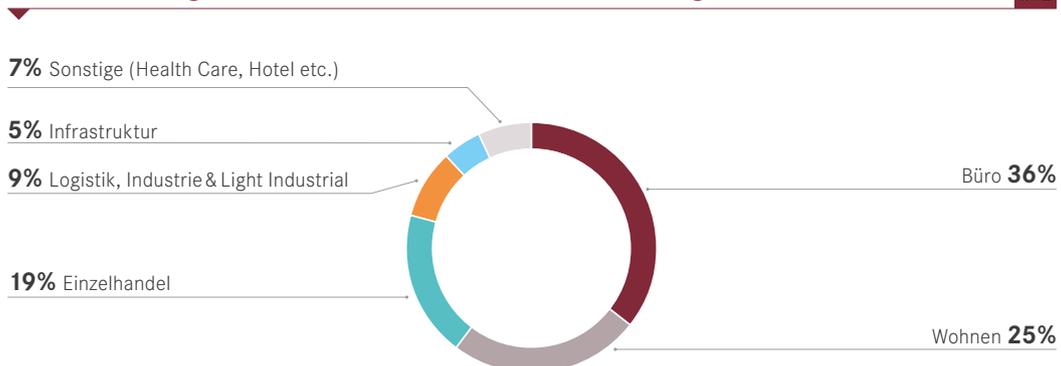
#### Assets under Management (Mrd. EUR)

G01



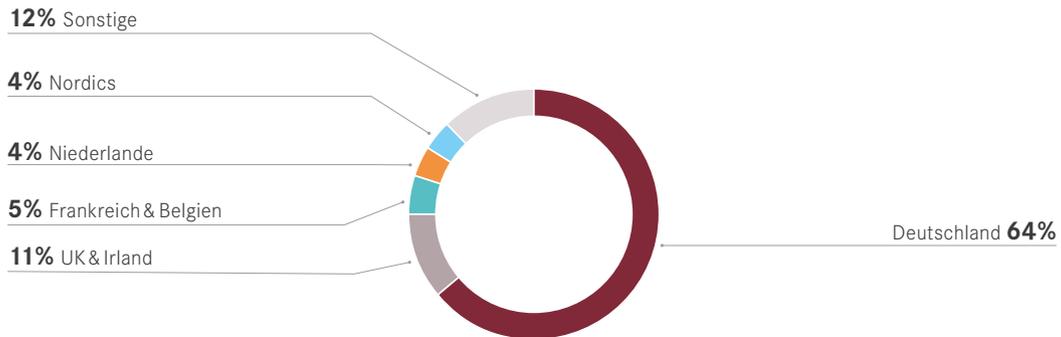
#### Assets under Management zum 31. Dezember 2019 – Sektorale Verteilung

G02



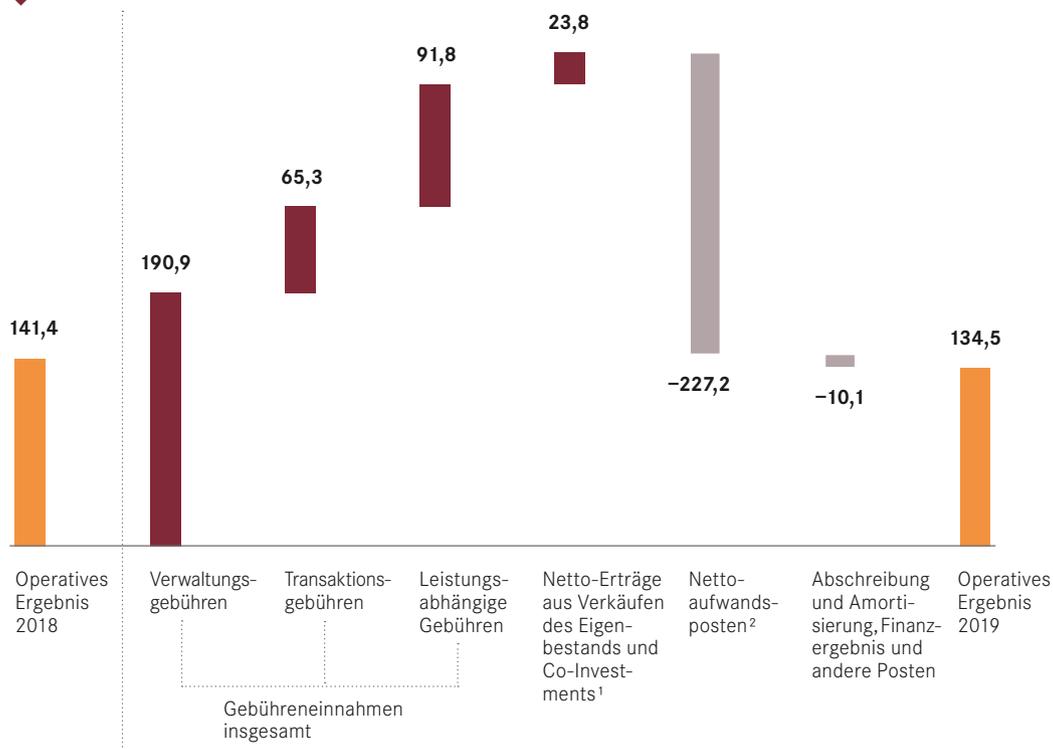
## Assets under Management zum 31. Dezember 2019 – Geografische Verteilung

G03



## Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2019 (Mio. EUR)

G04



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

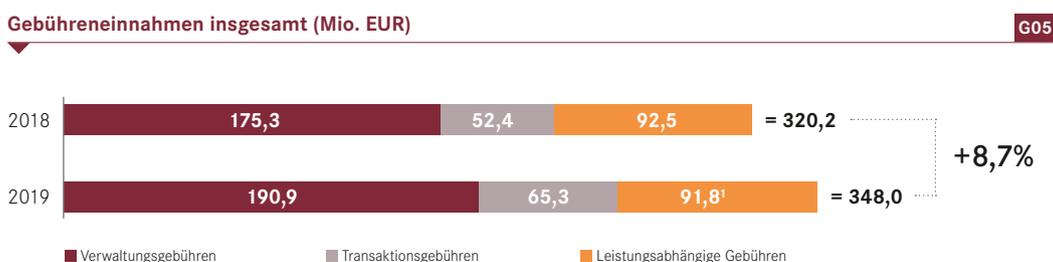
<sup>2</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 14,6 Mio. EUR

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

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

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

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:



<sup>1</sup> Exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds

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

### Verwaltungsgebühren

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

### Transaktionsgebühren

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

### Leistungsabhängige Gebühren

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

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

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

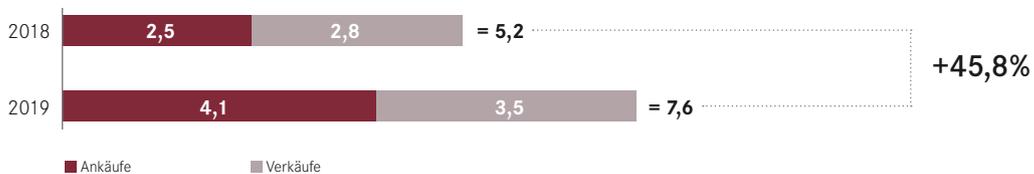
G06



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

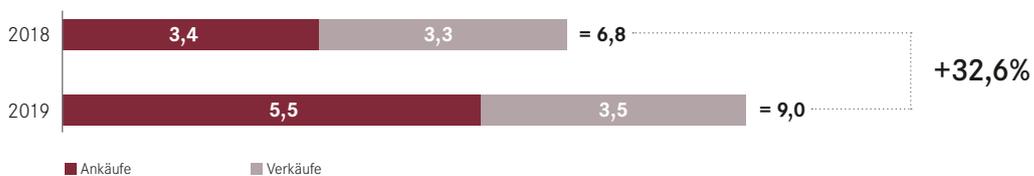
#### Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)

G07



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

G08

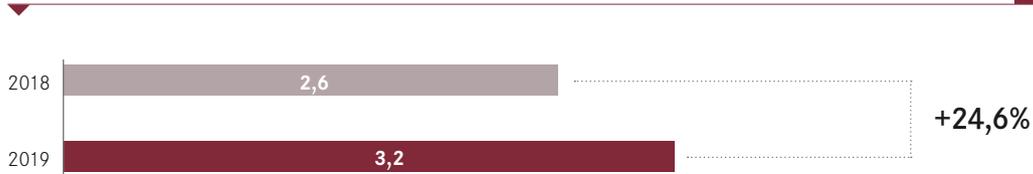


Das Transaktionsvolumen setzt sich aus den realisierten Immobilienan- und -verkäufen zusammen. Im Jahr 2019 erfolgten abgeschlossene („closed“) Ankäufe von 4,1 Mrd. EUR (2019 signed: 5,5 Mrd. EUR; 2018 signed: 3,4 Mrd. EUR) und abgeschlossene Verkäufe von 3,5 Mrd. EUR (2019 signed: 3,5 Mrd. EUR, 2018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

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

#### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)

G09



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

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

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

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

**Gebühreneinnahmen**

04

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

<sup>1</sup> Exklusive 9,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren aus Labelfonds

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

**Zahlung einer Dividende**

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

**2.3.2 Ertragslage des Konzerns**

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

**Operatives Ergebnis**

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

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

### Herleitung operatives Ergebnis

05

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

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

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

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

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse und Ertragslage

06

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

<sup>1</sup> Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 20 verwiesen

## Umsatzerlöse

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

### Umsatzerlöse

07

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

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

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

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

### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

08

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

<sup>1</sup> Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

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

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

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

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

### Gesamtleistung

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

**Herleitung Gesamtleistung**

09

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

**Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

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

**Bestandsveränderungen**

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

**Sonstige betriebliche Erträge**

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

**Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen**

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

## EBITDA

### Herleitung EBITDA

10

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

### Materialaufwand

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

### Aufwand für bezogene Leistungen

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

## Personalaufwand

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

### Personalaufwand

11

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

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

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

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

### Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

12

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

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

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

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

### Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten

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

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

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

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

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

### Beteiligungsergebnis

13

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

### Reorganisationsergebnis

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

### Konzernjahresüberschuss

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

## Herleitung Konzernjahresüberschuss

14

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

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

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

### Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen

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

### Finanzergebnis

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

### Währungsergebnis

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

### Ertragsteuern

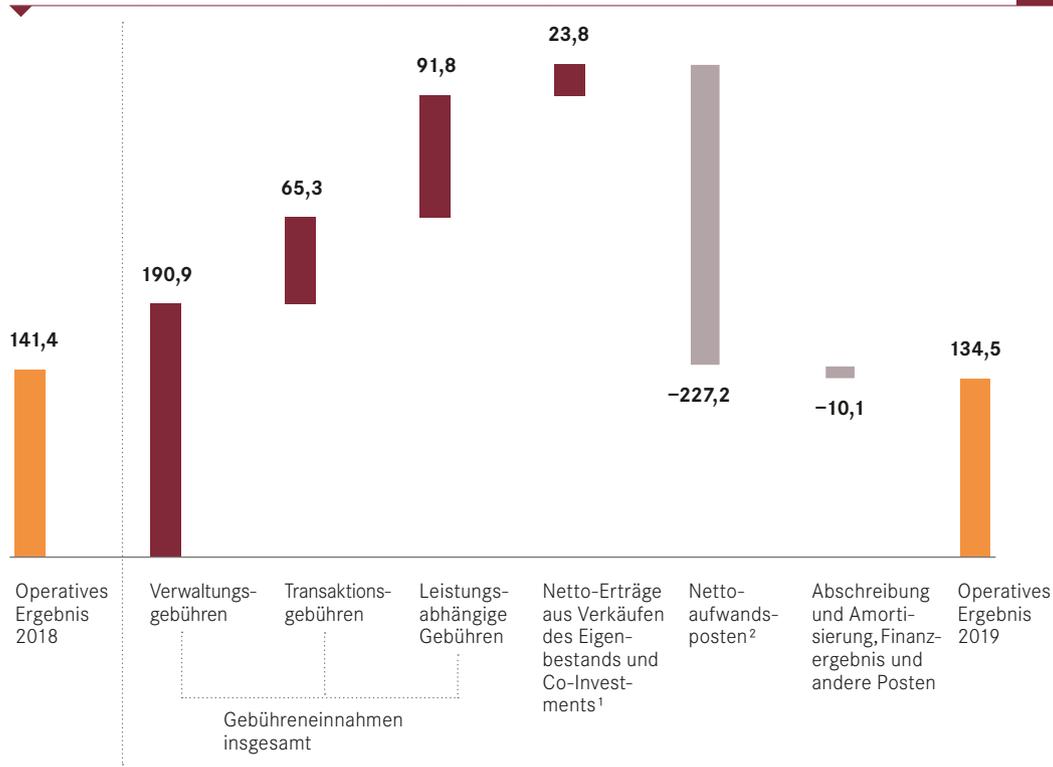
Im Geschäftsjahr 2019 betrug der Steueraufwand 21,1 Mio. EUR, nach 18,2 Mio. EUR im Vorjahr (+15,8%).

## Detaillierte Überleitung zum operativen Ergebnis

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

### Operatives Ergebnis – Zusammensetzung 2019 (Mio. EUR)

G10



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

15

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

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

PP = Prozentpunkte

#### Bilanzsumme

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

#### Eigenkapital

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

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

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

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

16

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

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

**PATRIZIA Kapitalallokation zum 31. Dezember 2019**

17

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

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

<sup>2</sup> Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

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

Gegenüber dem Jahresende 2018 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

### Finanzverbindlichkeiten

18

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

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

### Liquidität

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

### Verfügbare Liquidität

19

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

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

### Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

20

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

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

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

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

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

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

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

### Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA AG

21

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

### Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA AG

22

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

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

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

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

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

#### Beschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

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

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

### **Direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als zehn Prozent des Kapitals**

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

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

### **Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital**

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

### **Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen**

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

### **Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3.2 Vergütungsbericht**

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

### **Vergütung des Vorstands**

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

### **Erfolgsunabhängige Vergütung**

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

### **Erfolgsabhängige Vergütung**

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

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

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

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

### Kurz- und langfristige Komponenten der variablen Vergütung

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

### Anteile der Einzelkomponenten an der Gesamtvergütung des Vorstands

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

### Gesamtbezüge für das Geschäftsjahr 2019

Die für das Geschäftsjahr 2019 gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands beläuft sich auf 5,5 Mio. EUR (2018: 5,4 Mio. EUR<sup>1</sup>). Mit diesen Zuwendungen gingen teilweise noch keine Zahlungen einher. Für 2019 sind für den Vorstand 62.468 Performing Share Units berücksichtigt, deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2023 zur Auszahlung kommen wird (71.247 für das Geschäftsjahr 2018, Auszahlung 2022). Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand betrug 4,5 Mio. EUR (2018: 4,4 Mio. EUR).

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

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

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

#### Gewährte Zuwendungen Wolfgang Egger, CEO

Eintritt: 21.08.2002

Bestellt bis: 30.06.2021

23

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

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

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

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

#### Gewährte Zuwendungen Karim Bohn, CFO

Eintritt: 01.11.2015

Bestellt bis: 31.10.2023

24

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

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

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

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

**Gewährte Zuwendungen Klaus Schmitt, COO**

Eintritt: 01.01.2006

Bestellt bis: 31.12.2020

25

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

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

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

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

**Gewährte Zuwendungen Anne Kavanagh, CIO**

Eintritt: 15.04.2017

Bestellt bis: 15.04.2022

26

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

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

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

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

4 Entspricht der maximal erreichbaren variablen Vergütung von 150%

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

### Vergütung des Vorstands

27

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

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

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

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

### Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2019 folgende Bezüge gewährt:

### Vergütung des Aufsichtsrats

28

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

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

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

### 3.4 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

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

### 3.5 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

## 4 Entwicklung der Chancen und Risiken

### 4.1 Management der Chancen und Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

### 4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

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

Zinssenkungen durch die Fed seit vielen Jahren und auch die EZB kündigte an, die schwächelnden Volkswirtschaften der Eurozone mit einer Fortsetzung der lockeren Geldpolitik (Quantitative Easing) zu stützen. Das Szenario, dem sich Investoren nun stellen müssen, heißt „lower-for-much-longer“. Investments in Immobilien werden in diesem Umfeld eine sehr attraktive Anlagealternative für Investoren im Vergleich zu Aktien und Renten bleiben und es wird eher mehr Kapital in die Immobilienmärkte fließen als weniger, mit der Folge, dass der Wettbewerb um geeignete Anlageobjekte weiter ansteigt. Die Preise dürften damit weiter steigen, d. h. die Renditen weiter fallen. Somit werden eine gute Marktpositionierung, profunde Marktkenntnisse und gezielte Investmentstrategien weiter an Bedeutung gewinnen und ein zentraler Erfolgsfaktor sein. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen die weitere Verbreitung des Virus Covid-19 auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

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

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

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

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

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

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

### 4.3.2 Betriebliche Risiken

**An- und Verkauf von Immobilien:** Der anhaltende Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2019 fortgesetzt. Das Transaktionsvolumen ist im Einklang zu den Vorjahren erneut auf sehr hohem Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren nationale und internationale Investoren 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 Plattformen der PATRIZIA ermöglicht einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten. PATRIZIA wird dadurch nicht nur europaweit, sondern verstärkt auch international als verlässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments gesehen.

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

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

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

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Punkt 1.5.3.

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

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist die Fremdkapitalfinanzierung aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Der Restbestand an verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) ist nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Das Risiko, dass der PATRIZIA bei eventuell neuen Principal Investments - in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds - Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit sehr gering. Im Mai 2017 nahm PATRIZIA ein unbesichertes 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. Ein Abschwung könnte also Auswirkungen auf den Zugang zu Liquidität haben und damit Einfluss auf neue Investitionsmöglichkeiten für PATRIZIAS Kunden haben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.3 Partnerchancen und -risiken

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

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

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

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

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

#### 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

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

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für das Jahr 2020 erwarten wir eine leicht geringere Wirtschaftsdynamik im Vergleich zu 2019. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen die weitere Verbreitung des Virus Covid-19 auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird. Die Binnennachfrage im europäischen Raum sollte trotz der leicht abnehmenden Beschäftigungsdynamik stabil bleiben und der Welthandel dürfte aller Voraussicht nach, trotz der Handelsauseinandersetzungen, eine solide Entwicklung nehmen. Geopolitische Risiken werden aber wie im vergangenen Jahr die wirtschaftliche Entwicklung prägen und auch bei der Geldpolitik sind keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten, sodass die Rendite festverzinslicher Anlagen weiterhin niedrig bleiben sollte.

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

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

Quelle: PATRIZIA, Refinitiv, PMA

## 5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2020

### Konzern allgemein

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

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

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

### Zusammenfassung der Prognosen

29

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

### Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

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

### 5.4 Dividendenpolitik

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

## 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2020

### **PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2020 positiv**

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

Der Ausblick für 2020 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen die weitere Verbreitung des Virus Covid-19 auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

Augsburg, den 13. März 2020

Ihr PATRIZIA Vorstand



**Wolfgang Egger**

Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Alexander Betz**

Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**

Mitglied des Vorstands,  
CFO



**Dr. Manuel Käsbauer**

Mitglied des Vorstands,  
CTIO



**Anne Kavanagh**

Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Klaus Schmitt**

Mitglied des Vorstands,  
COO



**Simon Woolf**

Mitglied des Vorstands,  
CHRO

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





# Bilanz

zum 31. Dezember 2019

## Aktiva

30

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Geschäfts- und Firmenwert	4.1.1	210.292	201.109
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.1.2	131.895	166.562
Software	4.1.3	10.326	11.396
Nutzungsrechte	4.1.4	24.988	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1.5	1.835	8.308
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1.6	6.056	5.890
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	4.1.7	69.035	76.141
Beteiligungen	4.1.8	525.716	499.241
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.9	28.276	27.513
Latente Steuern	5.2	17.305	6.102
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>1.025.724</b>	<b>1.002.262</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	4.3	113.208	71.534
Wertpapiere	4.5	1.011	3.011
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	17.318	15.585
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.4	380.735	355.456
Bankguthaben und Kassenbestand	4.5	449.084	330.598
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>961.356</b>	<b>776.184</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>

Passiva

31

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	91.060	91.060
Kapitalrücklage	5.1.2	155.222	155.222
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.5	-4.818	-15.605
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19		-3.459	0
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9		78.721	49.503
Konzernbilanzgewinn	5.1.5	889.160	862.421
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.6	30.359	10.682
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.236.750</b>	<b>1.153.788</b>
<b>B. Schulden</b>			
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Latente Steuerschulden	5.2	112.178	110.387
Pensionsverpflichtungen	5.3.1	27.564	21.724
Schuldscheindarlehen	5.4	300.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	5.5	25.094	16.836
Leasingverbindlichkeiten	5.6	15.841	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>480.677</b>	<b>448.947</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.4	93.194	0
Sonstige Rückstellungen	5.7	9.254	23.530
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.9	101.186	99.963
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	5.6	9.328	0
Steuerschulden	5.10	56.692	52.218
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>269.653</b>	<b>175.711</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

32

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2019	31.12.2018
Umsatzerlöse	6.1	398.703	350.628
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.5	252	828
Bestandsveränderungen	6.2	-50.535	-28.731
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	14.607	20.698
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	585	317
<b>Gesamtleistung</b>		<b>363.611</b>	<b>343.740</b>
Materialaufwand	6.4	-6.601	-11.699
Aufwand für bezogene Leistungen	6.5	-28.036	-15.679
Personalaufwand	6.6	-131.769	-124.954
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1.5	-791	3.975
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-84.718	-90.742
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	5.8	-429	-1.059
Erträge aus Beteiligungen	6.8	32.891	28.042
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	6.9	725	11.852
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	0	-377
<b>EBITDAR</b>		<b>144.883</b>	<b>143.099</b>
Erträge aus Reorganisation	6.10	2.377	0
Reorganisationsaufwand	6.10	-10.339	-22.318
<b>EBITDA</b>		<b>136.922</b>	<b>120.781</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	6.11	-55.562	-42.235
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>81.360</b>	<b>78.546</b>
Finanzerträge	6.12	2.096	3.021
Finanzaufwendungen	6.12	-6.111	-6.436
Sonstiges Finanzergebnis	6.12	300	0
Währungsergebnis	6.12	-234	1.175
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>77.411</b>	<b>76.306</b>
Ertragsteuern	6.13	-21.064	-18.190
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>56.347</b>	<b>58.116</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR	6.14	0,58	0,57
<b>Vom Konzernjahresüberschuss entfallen auf:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		52.869	51.660
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.6	3.478	6.456
		<b>56.347</b>	<b>58.116</b>

# Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

33

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Konzernjahresüberschuss	<b>56.347</b>	<b>58.116</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	10.101	-4.019
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	45.471	49.503
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	-3.639	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>51.933</b>	<b>45.484</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>108.280</b>	<b>103.600</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	88.681	97.144
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	19.599	6.456
	<b>108.280</b>	<b>103.600</b>

# Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

34

Tsd. EUR	2019	2018
Konzernjahresüberschuss	56.347	58.116
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	21.064	18.190
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.111	6.436
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-2.096	-3.021
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-459	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	256	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	68
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Nutzungsrechte, Software und Sachanlagen	55.562	42.235
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	791	-3.975
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-252	-828
Wertänderung der Wertpapiere	-300	0
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	377
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-585	-317
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-17.654	-23.378
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-15.979	-111.450
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.385	-4.156
Gezahlte Zinsen	-5.355	-5.888
Erhaltene Zinsen	900	475
Ertragsteuerzahlungen	-25.346	-26.231
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>56.620</b>	<b>-53.347</b>
Auszahlungen für Geschäfts- und Firmenwert	-1.491	0
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-8.262	-4.263
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	32	386
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.533	12.588
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-600	-56
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	-11.000
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	25.000	2.000
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-3.957	-2.348
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	8.446	4.614
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	23.382	2.733
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierte Beteiligungen	-4.386	-5.278

34

Tsd. EUR	2019	2018
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierte Beteiligungen	9.090	9.732
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierte Beteiligungen	6.565	16.766
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierte Beteiligungen	0	3.393
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	221	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-1.685	-4.222
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	278.077	5.600
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-595
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-294.861	-30.828
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>42.106</b>	<b>-779</b>
Darlehensaufnahmen	173.194	70.764
Darlehensstilgungen	-120.916	-24.827
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	-9.747	0
Gezahlte Zinsen	-225	0
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	0	-23.431
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-213	0
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-24.576	-21.197
Einzahlungen für den Verkauf von eigenen Anteilen	0	740
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	255	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.771</b>	<b>2.050</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	116.496	-52.077
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>330.598</b>	<b>382.675</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1.989	0
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>449.084</b>	<b>330.598</b>

# Eigenkapital- veränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Aktienverkauf	1.408	24.249	0
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Umgliederung Garantiedividende			
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien	96	1.428	0
Periodenergebnis	0	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Im Zuge von Anteilsverkäufen abgegangene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Kapitalerhöhung Einzahlung (fremd)	0	0	0
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0
Veränderung im Zuge der Neubewertung von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Periodenergebnis	0	0	0
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>

	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungs- orientierten Ver- sorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe
	<b>-11.586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>843.994</b>	<b>1.052.012</b>	<b>1.691</b>	<b>1.053.704</b>
	-4.019	0	0	0	-4.019	0	<b>-4.019</b>
	0	0	0	0	25.658	0	<b>25.658</b>
	0	0	0	0	0	15.437	<b>15.437</b>
	0	0	0	-10.512	-10.512	-5.600	<b>-16.112</b>
	0	0	0	0	0	-2.819	<b>-2.819</b>
				0		-4.500	<b>-4.500</b>
	0	0	49.503	0	49.503	17	<b>49.520</b>
	0	0	0	-21.197	-21.197	0	<b>-21.197</b>
	0	0	0	-1.524	0	0	<b>0</b>
	0	0	0	51.660	51.660	6.456	<b>58.116</b>
	<b>-15.605</b>	<b>0</b>	<b>49.503</b>	<b>862.421</b>	<b>1.143.106</b>	<b>10.682</b>	<b>1.153.788</b>
	<b>-15.605</b>	<b>0</b>	<b>49.503</b>	<b>862.421</b>	<b>1.143.106</b>	<b>10.682</b>	<b>1.153.788</b>
	10.787	0	0	-734	10.053	47	<b>10.101</b>
	0	0	0	0	0	4.378	<b>4.378</b>
	0	0	0	0	0	-4.378	<b>-4.378</b>
	0	0	0	0	0	255	<b>255</b>
	0	0	29.217	0	29.217	16.254	<b>45.471</b>
	0	-3.459	0	0	-3.459	-180	<b>-3.639</b>
	0	0	0	-24.576	-24.576	0	<b>-24.576</b>
	0	0	0	-820	-820	371	<b>-448</b>
	0	0	0	0	0	-548	<b>-548</b>
	0	0	0	52.869	52.869	3.478	<b>56.347</b>
	<b>-4.818</b>	<b>-3.459</b>	<b>78.721</b>	<b>889.160</b>	<b>1.206.391</b>	<b>30.359</b>	<b>1.236.750</b>



# Konzern- anhang

<b>IFRS – Konzernanhang für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019</b>	<b>86</b>
86 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	
92 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	
98 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
107 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva	
120 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva	
137 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	
146 Segmentberichterstattung	
150 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	
151 Erläuterungen	
158 Erklärung des Vorstands	
<b>Anlage zum Konzernanhang</b>	<b>159</b>
159 Aufstellung des Anteilsbesitzes	
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG (Konzern)</b>	<b>167</b>
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>168</b>

# IFRS – Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

## Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA AG (vormals PATRIZIA Immobilien AG und nachfolgend als PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Rund 814 Mitarbeiter (FTE) zum 31.12.2019 sind für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Repräsentanzen in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kunden-spezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle und (semi-)professionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien sowie private Investoren. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

## 1 Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA AG zum 31. Dezember 2019 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

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

## 1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

Standard	Titel
IFRS 16	Leasingverhältnisse
Änderung IFRS 9	Änderungen an IFRS 9 Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung
Änderungen IAS 28	Änderungen an IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
Änderungen IAS 19	Änderungen an IAS 19 Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen
AIP 2015-2017	Verbesserungen an den IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23

Die zum 1. Januar 2019 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten, mit Ausnahme von IFRS 16, keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

## 1.2 Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden im Geschäftsjahr

Zum 1. Januar 2019 hat der Konzern erstmalig IFRS 16 angewendet.

### IFRS 16 Leasingverhältnisse

IFRS 16 ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize sowie SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

IFRS 16 legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis und die Anhangsangaben von Leasingverhältnissen fest und stellt sicher, dass Leasingnehmer und Leasinggeber alle relevanten Informationen zu den Auswirkungen von Leasingverhältnissen zur Verfügung stellen.

In der Bilanz des **Leasingnehmers** werden für alle nach IFRS 16 identifizierten Leasingverhältnisse nunmehr Vermögenswerte (aus dem Nutzungsrecht) und Verbindlichkeiten (aus der Leasingverpflichtung) abgebildet.

Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet. Diese umfassen im Zugangszeitpunkt den Betrag aus der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Abgezinst werden die Zahlungen im PATRIZIA Konzern mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme heranziehen müsste.

In der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Vertragslaufzeit beschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der getätigten Leasingzahlungen fortgeschrieben.

Der PATRIZIA Konzern nimmt die Ausnahmeregelungen des IFRS 16 für kurzfristige (Restlaufzeit 12 Monate) und geringwertige Leasingverhältnisse (zugrunde liegender Vermögenswert von geringem Wert) in Anspruch. Für diese Leasingverhältnisse werden weder Leasingverbindlichkeit noch Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden berücksichtigt, wenn die Inanspruchnahme, insbesondere aufgrund wirtschaftlicher Anreize, hinreichend wahrscheinlich ist. Die Beurteilung, ob die Ausübung einer Verlängerungs- oder Kündigungsoption hinreichend sicher ist, erfordert regelmäßig wesentliche Ermessensentscheidungen.

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

Für **Leasinggeber** ergeben sich durch IFRS 16 keine wesentlichen Bilanzierungsänderungen gegenüber IAS 17. Diese werden auch zukünftig Leasingverhältnisse als Operating- oder Finanzierungsleasing einstufen und ähnliche Grundsätze wie in IAS 17 anwenden. IFRS 16 hat daher keine Auswirkungen auf Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern als Leasinggeber fungiert.

Im Zuge der **Erstanwendung** von IFRS 16 zum 01. Januar 2019 (Erstanwendungszeitpunkt) hat der Konzern den modifizierten rückwirkenden Ansatz gewählt. Aufgrund der gewählten Übergangsmethode wurden die Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderungen des neuen Standards angepasst.

Der Konzern hat sich ferner für die Vereinfachungsregelung des IFRS 16 C3 für Leasingnehmer entschieden. Danach muss ein Unternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung nicht neu beurteilen, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis darstellt oder nicht. Für diese Leasingverhältnisse gilt IFRS 16 ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung.

Für Leasingverhältnisse, deren Restlaufzeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Erstanwendungszeitpunkt endete, wurde die Anwendungserleichterung für kurzfristig Leasingverhältnisse angewendet, d. h. die Leasingraten wurden aufwandswirksam erfasst.

Die Laufzeit von Leasingverhältnissen mit einer Verlängerungs- oder Kündigungsoption wurde rückwirkend auf Basis der bekannten Entwicklung bestimmt.

Für Leasingverhältnisse, die zuvor als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft waren, wurden zum Erstanwendungszeitpunkt 1. Januar 2019 Nutzungsrechte und Verbindlichkeiten erfasst.

Die Leasingverbindlichkeiten wurden mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bilanziert, abgezinst unter Anwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes zum Erstanwendungszeitpunkt in Höhe von 0,99%. Auf ein Portfolio ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten, ähnliches wirtschaftliches Umfeld) wurde ein einheitlicher Abzinsungssatz angewendet.

Die Nutzungsrechte wurden zum Umstellungszeitpunkt 1. Januar 2019 vereinfachend mit dem Betrag in Höhe der jeweiligen Leasingverbindlichkeit, bereinigt um im Voraus geleistete oder abgegrenzte Leasingzahlungen, bewertet. Auf eine Wertminderungsprüfung der Nutzungsrechte zum Erstanwendungszeitpunkt wurde verzichtet, da keine Hinweise für eine Wertminderung zum 31. Dezember 2018 vorlagen. Anfängliche direkte Kosten blieben bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung unberücksichtigt.

Im Eigenkapital ergaben sich insoweit keine Effekte aus der Erstanwendung des IFRS 16.

Durch die Anwendung des IFRS 16 ändert sich die Darstellung der Aufwendungen, die mit diesen Leasingverhältnissen verbunden sind, in der Gewinn- und Verlustrechnung. IFRS 16 ersetzt die bisherigen Sachaufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 stellen sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt dar:

- In der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2019 wurden erstmalig Nutzungsrechte in Höhe von 29.978 Tsd. EUR aktiviert und in gleicher Höhe kurz- und langfristige Leasingverbindlichkeiten passiviert.
- Die Veränderung der aktiven/passiven latenten Steuern aufgrund IFRS 16 zum 1. Januar 2019 beträgt 8.993 Tsd. EUR.
- Der Abschreibungsaufwand aus den erstmals aktivierten Nutzungsrechten im Geschäftsjahr 2019 beträgt 9.927 Tsd. EUR.
- Der Tilgungsanteil in Höhe von 9.747 Tsd. EUR und die gezahlten Zinsen aus den Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 225 Tsd. EUR werden innerhalb der Finanzierungstätigkeit der Kapitalflussrechnung im Geschäftsjahr 2019 dargestellt.

Die Überleitung der zum 31. Dezember 2018 angegebenen Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019 stellt sich wie folgt dar:

Tsd. EUR	01.01.2019
Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31.12.2018	16.140
Abzüglich kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit geringem Wert, die linear als Aufwand erfasst werden	-1.040
Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16	728
Anpassungen aufgrund von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen sowie Änderungen von Vertragskonditionen	13.537
Währungsumrechnungsdifferenzen	613
<b>Am 01.01.2019 bilanzierte Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>29.978</b>
Hiervon sind:	
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	5.106
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	24.872
	<b>29.978</b>

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die Konzernbilanz zum 1. Januar 2019 stellen sich wie folgt dar:

▼ <span style="float: right;">38</span>	
Tsd. EUR	01.01.2019
Zunahme Nutzungsrechte	29.978
Zunahme aktive latente Steuern	8.993
<b>Summe Zunahme der Aktiva</b>	<b>38.971</b>
Zunahme/Abnahme Eigenkapital	0
Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten	0
Zunahme passive latente Steuern	8.993
Zunahme kurz- und langfristige Leasingverbindlichkeiten	29.978
<b>Summe Zunahme der Passiva</b>	<b>38.971</b>

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

▼ <span style="float: right;">39</span>	
Tsd. EUR	01.01.–31.12.2019
Abnahme sonstige betriebliche Aufwendungen (Leasingaufwendungen aus vormals Operating-Leasingverhältnissen)	10.098
Zunahme Abschreibungen (Abschreibungen auf Nutzungsrechte)	-9.927
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>171</b>
Zunahme Finanzaufwendungen (Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten)	-225
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-54</b>
Ertragsteuern (latente Steuern aus IFRS 16 Bilanzierung)	-884
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-938</b>

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

40	
Tsd. EUR	01.01.–31.12.2019
Abnahme Leasingzahlungen für bisherige Operating-Leasingverhältnisse <sup>1</sup>	9.972
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>9.972</b>
Zunahme Tilgungen von Leasingverbindlichkeiten	-9.747
Zunahme gezahlte Zinsen (Zinsaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten)	-225
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.972</b>

<sup>1</sup> Umfasst verschiedene Posten der indirekten Überleitung des Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit

### 1.3 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

41			
Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt <sup>1</sup>	Beabsichtigte Erstanwendung
<b>Endorsed</b>			
Änderungen IAS 1/IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen Rahmenkonzept	Überarbeitetes Rahmenkonzept	01.01.2020	01.01.2020
Änderungen IFRS 9/IAS 39 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform	01.01.2020	01.01.2020
<b>Endorsement ausstehend</b>			
Änderungen IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	01.01.2021
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als lang- und kurzfristig	01.01.2022	01.01.2022

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

## 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 2.1 Konsolidierungskreis

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

- sie Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen ausüben kann,
- deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

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

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

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

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

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

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

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

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 119 (31.12.2018: 113) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus werden sechs (31.12.2018: 3) nachfolgend aufgeführte Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

#### Assoziierte Gesellschaften

42

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	Sitz
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg
EVANA AG	Saarbrücken
Cognotekt GmbH	Köln
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen
TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY	Helsinki
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester

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

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

Zum Bilanzstichtag sind 43 (31.12.2018: 45) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

#### Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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

**Konzernunternehmen**

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

**Konzernunternehmen**

43

<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>113</b>
Erwerb	11
Gründungen	9
Verschmelzungen	-4
Entkonsolidierungen	-10
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>119</b>

**Erwerb von Tochterunternehmen****PATRIZIA Living Cities Residential Fund**

Mit Wirkung zum 30. September 2019 hat die PATRIZIA AG indirekt über eine Tochtergesellschaft 100,0% der Anteile an der PATRIZIA Living Cities Residential Fund SICAV SIF SCS (PATRIZIA Living Cities Residential Fund), Luxemburg, Luxemburg, erworben.

Der Erwerb des PATRIZIA Living Cities Residential Fund wurde bei der Erstellung der Quartalsmitteilung zum 30. September 2019 als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in den Gesellschaften befindlichen Immobilien im Fokus der Transaktion. Die Kaufpreise für die Gesellschaften wurden auf die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

Die Entkonsolidierung erfolgte im Zusammenhang mit der erfolgreichen Ausplatzierung der Anteile am PATRIZIA Living Cities Residential Fund (siehe auch Unternehmensveräußerungen).

**Dixin Toimistot KY**

Zum 31. Oktober 2019 erfolgte der Erwerb einer Büro-Immobilie mit anliegendem Parkhaus in Helsinki indirekt über eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA AG welche 100,0% der Anteile an der Dixin Toimistot KY, Helsinki, Finnland, erworben hat.

Der Erwerb der Dixin Toimistot KY wird im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in den Gesellschaften befindlichen Immobilien im Fokus der Transaktion. Die Kaufpreise für die Gesellschaften wurden auf die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

Der Erwerb erfolgte zur Erweiterung der Produktpalette von Publikumsfonds. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren.

## KENZO

Mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 2018 erwarb die PATRIZIA AG und ihre Tochtergesellschaft PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH mit Wirkung zum 01. November 2019 Vertragsbeziehungen der KENZO Capital Corporation und KENZO Japan Real Estate GmbH.

KENZO ist ein japanischer Investmentmanager mit Sitz in Tokio, geführt von einem deutschen CEO. Die Gesellschaft verwaltet europäisches Kapital über eine bestehende PATRIZIA KVG-Struktur.

Die Gesellschaft investiert hauptsächlich in japanische Wohnimmobilien in erstklassigen Städten in Japan (Core/ Core plus). KENZO hat zum Erwerbszeitpunkt neun Teammitglieder und konzentriert sich auf Beratungs- und Servicedienstleistungen zur Unterstützung von Immobilieninvestitionen.

Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. November 2019.

### a) Erworbene Vermögenswerte

Im Rahmen des Asset Deals wurden folgende Vermögenswerte erworben (inkl. Berücksichtigung latenter Steuern):

#### Beizulegender Zeitwert

44

Tsd. EUR	2019
Geschäfts- und Firmenwert	6.062
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3.506
Latente Steuern	2.040
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>11.608</b>

Es resultiert ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 6.062 Tsd. EUR. Die Hauptgründe, die zum Erwerb selbst, sowie zum Ansatz des Geschäfts- und Firmenwerts führen, liegen im Wesentlichen im Eintritt in ein neues- und fremdes Marktumfeld, Übernahme entsprechenden Personal-Know-hows und im Aufbau eines nachhaltigen Geschäfts in diesem Markt.

### b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten

Der Kaufpreis zum Erwerbszeitpunkt setzt sich aus einem fixen Kaufpreis in Höhe von 5.000 Tsd. EUR, welcher jeweils in gleichen Teilen von den erwerbenden Gesellschaften gezahlt wurde und einem variablen Kaufpreisbestandteil (sogenannter Earn-out) in Höhe von 6.608 Tsd. EUR zusammen.

Im Zusammenhang mit dem Asset Deal sind Erwerbsnebenkosten in Höhe von ca. 502 Tsd. EUR angefallen, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen sind.

### c) Variable Kaufpreiskomponente

Die variable Kaufpreiskomponente ist im Wesentlichen abhängig vom vertraglich vereinbarten operativen Ergebnis (EBIT) der PATRIZIA Japan KK. Der Earn-out hat eine vertragliche Mindestlaufzeit von 4 Jahren, welche wiederum verlängert werden kann. Die Höhe ist vertraglich auf maximal 10.000 Tsd. EUR festgesetzt.

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

Der Erwerb von KENZO in Form eines Asset Deals zum 1. November 2019 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Periodenergebnis 2019.

### Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 585 Tsd. EUR (2018: 234 Tsd. EUR) und einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von 0 Tsd. EUR (2018: 376 Tsd. EUR) den Konsolidierungskreis der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2019 wieder verlassen.

#### Gesellschaften – Ergebnis aus der Entkonsolidierung

45

Tsd. EUR	2019
PATRIZIA GrundInvest Augsburg eins GmbH & Co. KG	516
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	68
<b>Gesamt</b>	<b>585</b>

### Konzerninterne Umstrukturierungen

In der Berichtsperiode erfolgten im Rahmen von konzerninternen Umstrukturierungen Verschmelzungen verschiedener PATRIZIA Tochtergesellschaften. So wurde die TRIUVA France auf die PATRIZIA France S.A.S zum 31. Mai 2019, die PATRIZIA IBERIA PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT SL auf die PATRIZIA ACTIVOS IMMOBILIARIOS ESPANA S.L.U. zum 31. Juli 2019, sowie die SPF IV Management Partners ApS auf die PATRIZIA Multi Managers A/S zum 30. November 2019 verschmolzen.

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

## 2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 01. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilserwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches. Nach der Erwerbsmethode wird die bei einem Unternehmenszusammenschluss übertragene Gegenleistung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser bestimmt sich aus der Summe der zum Erwerbszeitpunkt gültigen beizulegenden Zeitwerte der übertragenen Vermögenswerte, der von den früheren Eigentümern des erworbenen Unternehmens übernommenen Schulden und der vom Konzern emittierten Eigenkapitalinstrumente im Austausch gegen die Beherrschung des erworbenen Unternehmens. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.5 Währungsumrechnung**

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

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

## 3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 3.1 Geschäfts- und Firmenwert

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

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

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

### 3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

In den sonstigen immateriellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Fondsverwalterverträge enthalten.

Fondsverwalterverträge, die im Rahmen der Unternehmenszusammenschlüsse mit der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., PATRIZIA Multi Managers, PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP sowie im Rahmen des Erwerbs von KENZO erworben wurden, werden gesondert erfasst und zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Laufzeiten (1 bis 27 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Methode gewählt.

### 3.3 Software

#### a) Erworbene Software

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

#### **b) Cloud Computing**

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

### **3.4 Leasingverhältnisse**

Der PATRIZIA Konzern hat im Wesentlichen Leasingverträge für

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

abgeschlossen. Vor der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 wurde eine Einstufung der Leasingverhältnisse als Operating- oder Finanzierungsleasingverhältnis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorgenommen. Mit dem Übergang auf den neuen Leasingstandard IFRS 16 zum 1. Januar 2019 erfasste und bewertete der Konzern alle Leasingverhältnisse nach einem einheitlichen Modell – mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen und Leasingverhältnissen von geringem Wert. IFRS 16 enthält spezifische Übergangsvorschriften und praktische Behelfe, die PATRIZIA in Anspruch genommen hat. Für weitere Informationen zu den seit dem 1. Januar 2019 angewandten neuen Rechnungslegungsvorschriften in Bezug auf Leasingverhältnisse wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.2 Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden im Geschäftsjahr verwiesen (Ausführungen zu IFRS 16).

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

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

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

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

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess in Vorjahren gestartet und 2019 erfolgreich fortgeführt. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufer-typen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein.

Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Bei den ermittelten Werten handelt es sich um Entry Prices im Sinne des IFRS 13; demnach ist in diesem Fall kein Abzug von erwerberseitigen Transaktionskosten erforderlich.

Zum Abschlussstichtag sind Immobilien mit einer Gesamtfläche von 590 m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 3.373 EUR je m<sup>2</sup> zur Privatisierung vorgesehen. Bei einer Änderung dieses durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 55 Tsd. EUR wider).

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

### 3.6 Betriebs- und Geschäftsausstattung

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

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

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

### 3.7 Wertminderung von Vermögenswerten

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

### 3.8 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

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

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Klassifizierung beurteilt.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Die Eigenkapitalinvestments stellen Investitionen dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als FVTOCI klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Investments sind im sonstigen Ergebnis auszuweisen.

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

Sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, ebenso Wertpapiere, die bisher als „bis zur Endfälligkeit gehalten“ klassifiziert wurden.

### Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

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

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

Nach IFRS 9 werden Kreditverluste früher als nach IAS 39 erfasst.

### Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag keine Sicherungsbeziehungen designiert.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

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

### Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein **finanzieller Vermögenswert** (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die Voraussetzungen des IFRS 9 erfüllt sind.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

## 3.10 Vorräte

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

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

### 3.11 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

### 3.12 Pensionsverpflichtungen

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

### 3.13 Sonstige Rückstellungen

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

### 3.14 Steuern

#### Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

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

### Latente Steuern

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

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

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

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

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

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

### 3.15 Fremdkapitalkosten

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

### 3.16 Leistungsverpflichtungen und Methoden der Erlöserfassung

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

### Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt

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

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

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

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

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

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

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

### Verkaufserlöse aus Principal Investments

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

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

### Erlöse aus Nebenkosten

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

### 3.17 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

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

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

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Hinsichtlich Ermessensentscheidungen bei der Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.16 verwiesen.

Gerade bei der Bewertung der von der PATRIZIA gehaltenen Beteiligungen ergeben sich unter Anwendung des IFRS 9 auf Basis verschiedener Ermessungsentscheidungen unterschiedliche Werte der beizulegenden Zeitwerte, die im Konzernabschluss zu bilanzieren sind. Die Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an der Dawonia wurde in einem derzeit laufenden Enforcement-Verfahren der Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung DPR e. V. (DPR) besprochen und problematisiert. Dieses Verfahren betrifft den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und befasst sich im Wesentlichen mit der Bewertung von Beteiligungen, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Das Verfahren wird seit Januar 2019 auf Ebene der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) geführt und war um Aufstellungszeitpunkt nicht abgeschlossen. Einzelheiten zur bilanziellen Auswirkung können dem Konzernanhang 2018 der PATRIZIA AG (ehemals PATRIZIA Immobilien AG) entnommen werden.

## 4 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 4.1 Langfristiges Vermögen

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

#### 4.1.1 Geschäfts- und Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 210.292 Tsd. EUR (31.12.2018 201.109 Tsd. EUR) bilanziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt.

In Geschäftsjahr 2019 erfolgte innerhalb der PATRIZIA eine organisatorische Umstrukturierung mit der eine Änderung der Unternehmenssteuerung und Unternehmensüberwachung einherging. Ausgehend hiervon erfolgte eine Neudefinition der Segmentstruktur mit entsprechender Identifikation von neuen Zahlungsmittel generierenden Einheiten.

Zum 31. Dezember 2018 wurden die Geschäfts- und Firmenwerte den folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH: 610 Tsd. EUR
- PATRIZIA Multi Managers: 6.756 Tsd. EUR
- TRIUVA: 132.942 Tsd. EUR
- Rockspring: 60.801 Tsd. EUR

Reorganisationen und Änderungen von Unternehmenssteuerung bzw. Unternehmensüberwachung bilden einen Anhaltspunkt für Wertminderungen und erfordern eine Werthaltigkeitsprüfung vor einer Reallokation der Geschäfts- und Firmenwerte.

Für die Geschäfts- und Firmenwerte ist auf Basis der bisherigen Zahlungsmittel generierenden Einheiten ein Werthaltigkeitstest durchzuführen. Dieser erfolgte zum 31. August 2019 und ergab keinen Wertminderungsbedarf.

Die Unternehmenssteuerung bzw. Unternehmensüberwachung erfolgt nach der durchgeführten Reorganisation anhand von Funktionen. Diese funktionale Steuerung erfolgt in den Segmenten „Management Services“ und „Investments“. Die Zahlungsmittel generierenden Einheiten werden innerhalb der Segmente wie folgt definiert:

Segment „Management Services“:

- Core Business
- Multi Managers
- Retail Business
- Alternative Investments
- KENZO Japan

Segment „Investments“

- Co Investments
- Principal Investments
- Retail business assets (Warehousing)

Zum 31. Dezember 2019 werden die Geschäfts- und Firmenwerte den Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 198.582 Tsd. EUR
- Multi Managers: 6.752 Tsd. EUR
- KENZO Japan: 4.958 Tsd. EUR

Die im Vorjahr abgegrenzten Zahlungsmittel generierende und Geschäfts- und Firmenwert tragende Einheiten PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, TRIUVA und Rockspring sind in der neu definierten Zahlungsmittel generierenden Einheit Core Business aufgegangen.

Der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb KENZO teilt sich auf das Segment Core Business in Höhe von 1.104 Tsd. EUR und das Segment KENZO Japan in Höhe von 4.958 Tsd. EUR auf.

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

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

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

In 2018 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (Vor-Steuern) abgeleitet:

- PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH: 8,1%
- PATRIZIA Multi Managers: 7,2%
- TRIUVA: 8,1%
- PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à.r.l.: 8,0%
- Rockspring: 8,2%

Für die neuen Geschäfts- und Firmenwert tragenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurden folgende Kapitalkostensätze (Vor-Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 7,0%
- Multi Managers: 6,0%
- KENZO Japan: 7,0%

Aus den im Jahr 2019 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich – wie im Vorjahr – kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit übersteigt.

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

Für die Werthaltigkeitstests der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurden für die wesentlichen Annahmen Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Diese bestätigen, dass kein Wertminderungsbedarf besteht.

#### 4.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

##### Sonstige immaterielle Vermögenswerte

46

Tsd. EUR	2019			2018		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>222.048</b>	<b>-55.486</b>	<b>166.562</b>	<b>52.499</b>	<b>-17.275</b>	<b>35.224</b>
Zugänge	3.561	-40.250	-36.689	0	-36.683	-36.683
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	169.549	0	169.549
Abgänge	-2.809	2.802	-7	0	0	0
Währungsänderung	3.272	-1.244	2.028	0	-1.528	-1.528
<b>Stand 31.12.</b>	<b>226.072</b>	<b>-94.178</b>	<b>131.895</b>	<b>222.048</b>	<b>-55.486</b>	<b>166.562</b>

Im Rahmen der Kaufpreisallokationen der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der PATRIZIA UK Ltd., der PATRIZIA Multi Managers sowie von TRIUVA und Rockspring aus dem Vorjahr und aus dem laufenden Jahr der KENZO wurden stille Reserven auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte aufgedeckt. Im Berichtsjahr wurden planmäßige Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 40.242 Tsd. EUR (2018: 29.853 Tsd. EUR) und auf Lizenzen in Höhe von 8 Tsd. EUR (2018: 6 Tsd. EUR) vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von sieben Fondsverwalterverträgen in Höhe von 9.285 Tsd. EUR (2018: 6.824 Tsd. EUR) vorgenommen.

Aufgrund der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge von Rockspring entstand ein negativer Währungseffekt von 2.028 Tsd. EUR (2018: 1.528 Tsd. EUR).

Der Zugang im Geschäftsjahr beinhaltet in Höhe von 3.505 Tsd. EUR Fondsverwalterverträge im Zusammenhang mit dem Asset Deal KENZO.

Der wesentliche Teil der zum Bilanzstichtag ausgewiesenen sonstigen immateriellen Vermögenswerte entfällt auf die Fondsverwalterverträge der TRIUVA mit 65.260 Tsd. EUR (31.12.2018: 83.116 Tsd. EUR), der Rockspring mit 33.448 Tsd. EUR (31.12.2018: 52.691 Tsd. EUR) und der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit 23.960 Tsd. EUR (31.12.2018: 26.949 Tsd. EUR).

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

## 4.1.3 Software

## Software

47

Tsd. EUR	2019			2018		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>29.852</b>	<b>-18.456</b>	<b>11.396</b>	<b>26.456</b>	<b>-15.249</b>	<b>11.207</b>
Zugänge	2.531	-3.601	-1.070	2.493	-3.327	-834
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	1.071	0	1.071
Abgänge	0	0	0	-168	120	-48
Währungsänderung	477	-477	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>32.860</b>	<b>-22.534</b>	<b>10.326</b>	<b>29.852</b>	<b>-18.456</b>	<b>11.396</b>

## 4.1.4 Nutzungsrechte

Zum 1. Januar 2019 hat der Konzern erstmalig IFRS 16 angewendet.

Im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 (Erstanwendungszeitpunkt) hat der Konzern den modifizierten rückwirkenden Ansatz gewählt. Aufgrund der gewählten Übergangsmethode wurden die Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderungen des neuen Standards angepasst. Siehe ausführlich Punkt 1.2.

## Nutzungsrechte

48

Tsd. EUR	2019		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	34.807	-9.927	24.879
Abgänge	-25	10	-14
Währungsänderung	153	-30	123
<b>Stand 31.12.</b>	<b>34.935</b>	<b>-9.946</b>	<b>24.988</b>

Die Nutzungsrechte setzten sich wie folgt zusammen:

## Nutzungsrechte

49

Tsd. EUR	2019
Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume	21.656
KFZ	1.705
IT	1.627
<b>Gesamt</b>	<b>24.988</b>

#### 4.1.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

##### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

50

Tsd. EUR	2019	2018
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
<b>Stand 01.01.</b>	<b>8.308</b>	<b>15.979</b>
Währungsumrechnungseffekt	0	0
Zugang	599	58
Abgang	-2.310	-11.704
Abgang Abschreibung	-3.972	0
Positive Marktwertveränderungen	0	3.980
Negative Marktwertveränderungen	-791	-5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.835</b>	<b>8.308</b>

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

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2019 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 3.110 EUR (31.12.2018: 2.304 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Miet-Multiplikator von 14 (2018: 29) bezogen auf die Sollmiete. Die Veränderung dieser Durchschnittswerte ergibt sich durch den weiteren Abverkauf des Portfolios.

Zum 31. Dezember 2019 bestanden keine Kreditverträge, für die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verpfändet wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergaben sich in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung aperiodischer Effekte Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 114 Tsd. EUR (2018: 41 Tsd. EUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 1.227 Tsd. EUR (2018: 1.900 Tsd. EUR).

#### 4.1.6 Betriebs- und Geschäftsausstattung

##### Betriebs- und Geschäftsausstattung

51

Tsd. EUR	2019			2018		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>16.139</b>	<b>-10.249</b>	<b>5.890</b>	<b>11.509</b>	<b>-7.026</b>	<b>4.483</b>
Zugänge	2.170	-1.784	386	1.770	-2.226	-456
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	4.220	-2.014	2.206
Abgänge	-1.198	910	-287	-1.360	1.022	-338
Währungsänderung	150	-83	67	0	-5	-5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>17.261</b>	<b>-11.206</b>	<b>6.056</b>	<b>16.139</b>	<b>-10.249</b>	<b>5.890</b>

## 4.1.7 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

## Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

52

Tsd. EUR	2019			2018		
	Anschaffungskosten	Fort-schreibung at-equity	Buchwerte	Anschaffungskosten	Fort-schreibung at-equity	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>65.571</b>	<b>10.570</b>	<b>76.141</b>	<b>80.455</b>	<b>8.450</b>	<b>88.905</b>
Zugänge	4.386	725	5.111	5.278	11.852	17.130
Veränderungen Konsolidierungskreis	3.416	0	3.416	0	0	0
Abgänge	-6.565	-9.090	-15.655	-20.159	-9.732	-29.891
Währungsänderung	22	0	22	-3	0	-3
<b>Stand 31.12.</b>	<b>66.830</b>	<b>2.205</b>	<b>69.035</b>	<b>65.571</b>	<b>10.570</b>	<b>76.141</b>

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

53

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	Sitz	Anteil
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%
EVANA AG	Saarbrücken	25,01%
Cognotekt GmbH	Köln	13,07%
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	10,00%
TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY	Helsinki	45,00%
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%

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

Die Beteiligungen an den Gesellschaften Cognotekt GmbH, control.IT Unternehmensberatung GmbH und TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY wurden im Geschäftsjahr 2019 erworben.

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

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

Strategie der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ist vorwiegend der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung. Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen

immobilienspezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

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

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

54

Tsd. EUR	2019	2018
Kurzfristige Vermögenswerte	1.072.365	1.376.833
Langfristige Vermögenswerte	2.320	4.578
Kurzfristige Schulden	91.623	71.772
Langfristige Schulden	417.236	606.770
Umsatzerlöse	57.748	202.344
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>22.292</b>	<b>115.334</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 2.251 Tsd. EUR (2018: 12.054 Tsd. EUR).

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

55

Tsd. EUR	2019	2018
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens <sup>1</sup>	562.671	700.468
Beteiligungsquote des Konzerns	10,10%	10,10%
Sonstige Anpassungen	165	150
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>56.995</b>	<b>70.898</b>

<sup>1</sup> Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ist um die Minderheitenanteile bereinigt

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

In der Berichtsperiode haben Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG in Höhe von insgesamt 15.655 Tsd. EUR (2018: 26.498 Tsd. EUR) stattgefunden. Die Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

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

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

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur EVANA AG sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der EVANA AG

56

Tsd. EUR	2019	2018
Kurzfristige Vermögenswerte	825	3.405
Langfristige Vermögenswerte	694	962
Kurzfristige Schulden	2.247	811
Langfristige Schulden	0	0
Umsatzerlöse	1.172	33
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>-4.284</b>	<b>-1.032</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der EVANA AG beträgt im Berichtszeitraum 1.071 Tsd. EUR (2018: 202 Tsd. EUR).

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der EVANA AG:

57

Tsd. EUR	2019	2018
Nettvermögen des assoziierten Unternehmens	3.855	8.139
Beteiligungsquote des Konzerns	25,01%	25,01%
Geschäfts- und Firmenwert	2.964	2.964
Sonstige Anpassungen	40	-177
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>3.968</b>	<b>4.823</b>

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

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

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur Cognotekt GmbH sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der Cognotekt GmbH

58

Tsd. EUR	2019
Kurzfristige Vermögenswerte	1.812
Langfristige Vermögenswerte	1.233
Kurzfristige Schulden	1.864
Langfristige Schulden	386
Umsatzerlöse	2.330
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>-2.138</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der Cognotekt GmbH beträgt im Berichtszeitraum 140 Tsd. EUR.

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

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

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

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

**Zusammengefasste Finanzinformationen der control.IT Unternehmensberatung GmbH**

Tsd. EUR	2019
Kurzfristige Vermögenswerte	5.734
Langfristige Vermögenswerte	358
Kurzfristige Schulden	329
Langfristige Schulden	147
Umsatzerlöse	6.765
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>1.262</b>

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der control.IT Unternehmensberatung GmbH beträgt im Berichtszeitraum 43 Tsd. EUR.

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

61	
Tsd. EUR	2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	11.316
Beteiligungsquote des Konzerns	10,00%
Geschäfts- und Firmenwert	391
Sonstige Anpassungen	223
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>1.746</b>

Bei der TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY handelt es sich um eine Parkhausbetreibergesellschaft, die das Parkhaus zum gesamten Dixi-Gebäudekomplex mit Shopping Center und Bürogebäude mit insgesamt 500 Stellplätzen nahe Helsinki betreibt.

Die Beteiligung resultiert aus dem Zugang einer Büro-Immobilie über den Unternehmenserwerb der Dixin Toimistot KY, Helsinki, Finnland (Siehe Punkt 2.1), zum Zweck der Einbringung in einen Publikumsfonds und anschließender Ausplatzierung der jeweiligen Anteile im nächsten Jahr.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilienpezifischen Risiken wie der Marktentwicklung.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY

62

Tsd. EUR	2019 <sup>1</sup>
Kurzfristige Vermögenswerte	109
Langfristige Vermögenswerte	14.390
Kurzfristige Schulden	106
Langfristige Schulden	0
Umsatzerlöse	292
<b>Jahresergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Die Finanzinformationen des assoziierten Unternehmens basieren auf Werten im Erwerbszeitpunkt

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Jahresergebnis der TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY beträgt im Berichtszeitraum 0 Tsd. EUR.

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der TIKKURILAN ASEMAKESKUPYSÄKÖINTI OY:

		63
Tsd. EUR		2019
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens		7.591 <sup>1</sup>
Beteiligungsquote des Konzerns		45,00%
Sonstige Anpassungen		0
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>		<b>3.416</b>

<sup>1</sup> Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens basiert auf Werten im Erwerbszeitpunkt

#### 4.1.8 Beteiligungen

		2019				2018			
Tsd. EUR	Anschaffungskosten	Erstbewertung IFRS 9	Folgebewertung IFRS 9	Buchwerte	Anschaffungskosten	Erstbewertung IFRS 9	Folgebewertung IFRS 9	Buchwerte	
<b>Stand 01.01.</b>	<b>98.059</b>	<b>347.666</b>	<b>53.516</b>	<b>499.241</b>	<b>89.114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.114</b>	
Zugänge	3.982	0	0	3.982	355	0	0	355	
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	11.284	0	0	11.284	
Abgänge	-26.656	0	-267	-26.924	-2.801	0	0	-2.801	
Positive Marktwertänderungen	0	0	58.471	58.471	0	347.666	53.516	401.182	
Negative Marktwertänderungen	0	0	-9.388	-9.388	0	0	0	0	
Währungsänderung	-2	0	337	335	107	0	0	107	
<b>Stand 31.12.</b>	<b>75.383</b>	<b>347.666</b>	<b>102.668</b>	<b>525.716</b>	<b>98.059</b>	<b>347.666</b>	<b>53.516</b>	<b>499.241</b>	

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet folgende wesentliche Anteile:

- PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG 6,25% (31.12.2018: 6,25%)
- Sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG 30,0% (31.12.2018: 28,3%)
- Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH 30,0% (31.12.2018: 30,0%)
- Seneca Holdco SCS 5,1% (31.12.2018: 5,1%)
- Dawonia GmbH 5,1% (31.12.2018: 5,1%)
- OSCAR Lux Carry SCS 0,1% (31.12.2018: 0,1%)
- TRIUVA/IVG Logistik 11,0% (31.12.2018: 11,0%)
- TRIUVA/IVG Gewerbe 2,1% (31.12.2018: 2,1%)
- Alliance 5,1% (31.12.2018: 5,1%)

### 4.1.9 Ausleihungen

#### Ausleihungen

65

Tsd. EUR	2019			2018		
	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungskosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>27.513</b>	<b>0</b>	<b>27.513</b>	<b>23.291</b>	<b>0</b>	<b>23.291</b>
Zugänge	685	300	985	4.222	0	4.222
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-221	0	-221	0	0	0
Währungsänderung	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>27.977</b>	<b>300</b>	<b>28.276</b>	<b>27.513</b>	<b>0</b>	<b>27.513</b>

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

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 2,5% bis 5,0% (2018: 3,0% bis 5,0%) und einer Restlaufzeit von 1 bis 19 Jahren ausgestattet. Langfristig gewährte Darlehen, bewertet zum FVTPL, sind mit einem vereinbarten Zinssatz von 1,25% (2018: 1,25%) und einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ausgestattet.

## 4.2 Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 17.318 Tsd. EUR (31.12.2018: 15.585 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

## 4.3 Vorräte

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

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

#### Vorräte

66

Tsd. EUR	2019	2018
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	100.170	57.724
Immobilien in der Entwicklungsphase	13.038	13.810
<b>Gesamt</b>	<b>113.208</b>	<b>71.534</b>

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

Die Veränderung der Vorräte in Höhe von 41.674 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang aus dem Unternehmenserwerb Dixin Toimistot KY, Finnland, in Höhe von 64.090 Tsd. EUR sowie weiteren, neu erworbenen und temporär gehaltenen, Immobilien zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds in Höhe von 27.465 Tsd. EUR und aus dem Abgang von diversen Immobilieneinheiten im Privatisierungsbestand.

#### 4.4 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

##### Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

67

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>168.773</b>	<b>127.618</b>
Forderungen aus Dienstleistungen	92.862	97.736
Forderungen aus Immobilienverkäufen	19.072	16.690
Sonstige	56.838	13.192
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>211.963</b>	<b>227.838</b>
<b>Gesamt</b>	<b>380.735</b>	<b>355.456</b>

Im Wesentlichen resultiert der Anstieg der sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus abgegrenzten Ankaufs- und leistungsabhängigen Gebühren, die auf Grund eines hohen Transaktionsvolumens zum Jahresende erzielt wurden und in späteren Perioden Cash Flow wirksam werden.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

##### Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

68

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Termingelder	185.000	208.000
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.354	3.884
Sonstige	21.608	15.954
<b>Stand 31.12.</b>	<b>211.963</b>	<b>227.838</b>

Aufgrund der Laufzeit der Termingelder in Höhe von 185.000 Tsd. EUR (31.12.2018: 208.000 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten erfolgte zum Bilanzstichtag eine Umgliederung von dem Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestand in den Bilanzposten Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte.

Unter der Position „Sonstige“ sind im Wesentlichen Kautionen, debitorische Kreditoren, Darlehensforderungen und Abgrenzungspositionen zusammengefasst. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Unternehmenserwerb Dixin Toimistot KY, Helsinki, Finnland.

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

## 4.5 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

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

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Ein Betrag in Höhe von 1.000 Tsd. EUR (31.12.2018: 3.000 Tsd. EUR) wurde in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Weitere 185.000 Tsd. EUR (31.12.2018: 208.000 Tsd. EUR) wurden in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

### Verfügbare Liquidität

69

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

## 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 5.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

#### 5.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr zum Bilanzstichtag 91.059.631 EUR und ist in 91.059.631 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 47.844.484 Stückaktien (31.12.2018: 47.755.907), dies entspricht einem Anteil von 51,81% (31.12.2018: 51,71%), an der PATRIZIA AG beteiligt.

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

#### 5.1.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von 155.222 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2019 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

### 5.1.3 Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2019 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

### 5.1.4 Eigene Aktien

Zum 31. Dezember 2019 betragen die Anzahl der eigenen Aktien und deren Gesamtwert zur Vergleichsperiode unverändert 1.291.845 Stück bzw. 21.678.892 EUR.

### 5.1.5 Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn erhöhte sich zum 31. Dezember 2019 von 862.421 Tsd. EUR auf 889.160 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 24.576 Tsd. EUR (2018: 21.197 Tsd. EUR) an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet.

### 5.1.6 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2019 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 30.359 Tsd. EUR (31.12.2018: 10.682 Tsd. EUR).

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

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 3.478 Tsd. EUR (31.12.2018: 6.456 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2019 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 548 Tsd. EUR (31.12.2018: 2.819 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

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

Für bereits im Geschäftsjahr 2018 erworbene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter an der PATRIZIA Investment Management S.C.S sind nachträgliche Kaufpreiskosten in Höhe von 456 Tsd. EUR entstanden.

Im Berichtsjahr wurde bei der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eine Kapitalerhöhung durchgeführt an der sich nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 255 Tsd. EUR beteiligt haben.

Im Rahmen von der Neubewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 wird ein Betrag in Höhe von 16.254 Tsd. EUR (31.12.2018: 17 Tsd. EUR) und ein Betrag für die Bewertung gemäß IAS 19 für leistungsorientierte Verpflichtung (DBO) in Höhe von -180 Tsd. EUR (31.12.2018: 0 Tsd. EUR) im Geschäftsjahr 2019 ausgewiesen.

Der Zu- und Abgang von Anteilen nicht-kontrollierenden Gesellschafter in Höhe von 4.378 Tsd. EUR resultiert aus dem indirekten Erwerb der PATRIZIA Living Cities Residential Fund SICAV SIF SCS (PATRIZIA Living Cities Residential Fund), Luxemburg, und der erfolgreichen Ausplatzierung der Anteile am PATRIZIA Living Cities Residential Fund (Siehe Punkt 2.1 Erwerb von Tochterunternehmen).

## 5.2 Latente Steuerschulden

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

### Latente Steueransprüche/latente Steuerschulden

70

Tsd. EUR	31.12.2019 aktivisch	31.12.2019 passivisch	31.12.2018 aktivisch	31.12.2018 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	144	0	948
Beteiligungen	1.714	66.400	1.697	57.800
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	6.905	262	4.021	0
Fondsverwalterverträge aus Unternehmenszusammenschlüssen <sup>1</sup>	0	36.439	0	47.876
Leasing	6.948	7.839	0	0
Sonstige	629	990	202	2.010
Konsolidierung	1.108	104	182	1.754
<b>Gesamt</b>	<b>17.304</b>	<b>112.178</b>	<b>6.102</b>	<b>110.387</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet im Wesentlichen latente Steuern aus den Fondsverwalterverträgen von TRIUVA, Rockspring und der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 50 Tsd. EUR (31.12.2018: 50 Tsd. EUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei 46 Gesellschaften (31.12.2018: 24 Gesellschaften) ertragsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 149.795 Tsd. EUR (31.12.2018: 103.528 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 195.185 Tsd. EUR (31.12.2018: 132.993 Tsd. EUR).

### 5.2.1 Latente Steuereffekte im Zusammenhang des sonstigen Ergebnisses

Nachfolgend werden die latenten Steuereffekte aus der Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

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

71

Tsd. EUR	2019			2018		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	10.101	0	10.101	-4.019	0	-4.019
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	53.682	-8.211	45.471	57.329	-7.825	49.503
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	-4.855	1.216	-3.639	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>58.928</b>	<b>-6.995</b>	<b>51.933</b>	<b>53.310</b>	<b>-7.825</b>	<b>45.484</b>

## 5.3 Leistungen an den Arbeitnehmer

### 5.3.1 Pensionsverpflichtungen

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

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

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

#### Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)

72

Tsd. EUR	2019	2018
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>22.021</b>	<b>22.897</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	639	390
Neubewertungen	5.473	-1.016
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	5.669	-1.246
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	0	110
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	-196	120
Zinsaufwand	432	390
Rentenzahlungen	-696	-640
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>27.869</b>	<b>22.021</b>

#### Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

73

Tsd. EUR	2019	2018
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>297</b>	<b>289</b>
Erträge/Auswendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	2	3
Zinserträge/Zinsauswendungen	6	5
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>305</b>	<b>297</b>

#### Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

74

Tsd. EUR	2019	2018
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	27.869	22.021
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	305	297
<b>Nettoschuld</b>	<b>27.564</b>	<b>21.724</b>

#### Versicherungsmathematische Annahmen

75

%	2019	2018
Diskontierungszinssatz	0,69	1,75/2,00
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	1,00/1,65	1,65/2,00

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

### Sensitivitätsanalysen

76

Tsd. EUR	Sensitivität	31.12.2019		31.12.2018	
		Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/-0,50%	-2.457	2.835	-886	948
Gehaltstrend	+/-0,50%	67	-63	101	-96
Rententrend	+/-0,50%	1.948	-1.510	1.042	-956
Lebenserwartung	+/-1 Jahr	1.586	-1.539	/	/

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

Im Geschäftsjahr 2019 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 695 Tsd. EUR (2018: 646 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2018: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 18,6 Jahre (2018: 16,2 Jahre).

### 5.3.2 Sonstige Leistungen an Arbeitnehmer

Der Konzern leistet Zahlungen zu beitragsorientierten Versorgungsplänen von Mitarbeitern. Der im Abschluss erfasste Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne (z. B. Direktversicherungen, Unterstützungskassen) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2019 auf 3.649 Tsd. EUR (2018: 2.132 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2019 wurden insgesamt 43,7 Tsd. EUR (2018: 43,7 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse für die Vorstände abgeführt. Darüber hinaus wurde für einen Vorstand Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von 47 Tsd. EUR (2018: 43 Tsd. EUR) gezahlt. Hinsichtlich weitergehender Angaben wird auf den Vergütungsbericht im Lagebericht verwiesen.

## 5.4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

### Finanzverbindlichkeiten 31.12.2019

77

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

### Finanzverbindlichkeiten 31.12.2018

78

Tsd. EUR	2022	2024	2027	Gesamt
Schuldscheindarlehen	91.500	124.000	84.500	300.000
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>91.500</b>	<b>124.000</b>	<b>84.500</b>	<b>300.000</b>

Zum 31. Dezember 2019 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 393.194 Tsd. EUR.

Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300.000 Tsd. EUR verteilt sich auf drei Tranchen mit den Laufzeiten von fünf, sieben und zehn Jahren. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert.

Im Zuge der Erstkonsolidierung der Gesellschaft Dixin Toimistot KY, Helsinki, Finnland, sind im Berichtszeitraum Bank- bzw. und Hypothekendarlehen in Höhe von 40.916 Tsd. EUR temporär zugegangen. Die ausgewiesenen Bank- bzw. und Hypothekendarlehen stehen im Zusammenhang mit den temporär gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der geplanten Ausplatzierung der Anteile an den Investmentvermögen mehrerer Gesellschaften den Konzern über Publikumsfonds verlassen werden.

## 5.5 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 25.094 Tsd. EUR (31.12.2018: 16.836 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.1 näher beschrieben wird, den Verbindlichkeiten aus dem Unternehmenserwerb KENZO (siehe Punkt 2.1 Unternehmenserwerbe) sowie der Garantiedividende TRIUVA gegenüber nicht-kontrollierender Gesellschafter.

## 5.6 Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Leasingverträge für

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

und weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

### Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten 31.12.2019

79

Tsd. EUR	2022	2021–2024	2025+	Gesamt
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>9.328</b>	<b>14.297</b>	<b>1.544</b>	<b>25.169</b>

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

### Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2019

80

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

## 5.7 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

### Sonstige Rückstellungen 2019

81

Tsd. EUR	01.01. 2019	Zuführung	Veränderungen Konsolidie- rungskreis	Auflösung	Inan- spruch- nahme	Zinseffekt	Währungs- änderung	31.12. 2019
Prozessrisiken	1.487	1.672	0	-5	-169	0	0	2.985
Freistellungs- verpflichtungen	4.017	0	0	-270	-3.747	0	0	0
Leistungen an Arbeitnehmer	3.771	4.219	0	-357	-3.760	0	17	3.905
Reorganisations- kosten	14.255	2.470	0	-2.431	-11.918	2	0	2.364
<b>Gesamt</b>	<b>23.530</b>	<b>8.361</b>	<b>0</b>	<b>-3.063</b>	<b>-19.594</b>	<b>2</b>	<b>17</b>	<b>9.254</b>

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

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

## 5.8 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

### Ausfallrisiko

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

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

#### Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte

82

Tsd. EUR	2019	2018
Wertminderungsaufwand für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden	0	475
Wertminderungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände	429	584
<b>Gesamt Wertminderungen IFRS 9</b>	<b>429</b>	<b>1.059</b>

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

#### Wertberichtigung für Forderungen aus Lieferung und Leistung

83

Tsd. EUR	2019	2018
Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.	1.244	1.039
Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01.	961	2.015
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.205</b>	<b>3.054</b>
Veränderungen im Konsolidierungskreis	0	0
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-289	-849
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.916</b>	<b>2.205</b>

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

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

#### Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

84

Tsd. EUR	Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2019	Bruttobuchwert 31.12.2019	Wert- berichtigung 31.12.2019	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2019
Geringes Risiko Fälligkeit bis 90 Tage	0%	133.000	0	nein
Mittleres Risiko Fälligkeit bis 180 Tage	0%	6.304	0	nein
Zweifelhaft Fälligkeit über 180 Tage	3%	25.699	892	ja
<b>Gesamt Ausfallrisiko/ Kreditverluste</b>		<b>165.003</b>	<b>892</b>	

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

Die Verlustquoten basieren auf historischen Werten angepasst um prospektive Erwartungen.

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

#### Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2019

85

Tsd. EUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tage fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>19.672</b>	<b>1.211</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>136</b>	<b>1.763</b>	<b>22.842</b>
<b>Wertberichtigung</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>136</b>	<b>1.763</b>	<b>1.916</b>

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

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

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

#### Wechselkursrisiken

Die Geschäftsvorfälle der Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden, Polen, Japan, Hong Kong, Südkorea, USA und Großbritannien erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Daher entstehen Risiken aus Wechselkurschwankungen. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

### Zinsrisiko

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

### Übersicht über das Zinsrisiko

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

### Liquiditätsrisiko

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

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

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

### Kapitalsteuerung

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

### Kapitalsteuerung

86

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Verzinsliche Darlehen	93.194	0
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben angeführten Schulden	-393.194	-300.000
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gesamtvermögen/Summe Aktiva	1.987.080	1.778.446
Nettobilanzsumme	1.593.887	1.478.446
Eigenkapital (ohne Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter)	1.206.391	1.143.106
<b>Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>60,7%</b>	<b>64,3%</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>2</sup></b>	<b>75,7%</b>	<b>77,3%</b>

<sup>1</sup> Eigenkapitalquote: Eigenkapital (ohne Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter) dividiert durch Bilanzsumme

<sup>2</sup> Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (ohne Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich verzinsliche Darlehen und Schuldscheindarlehen, die von den Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen gedeckt sind)

## 5.9 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

87

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018 <sup>1</sup>
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	3.575	4.161
Vertragsverbindlichkeiten	12.943	13.866
Sonstige Verbindlichkeiten	84.669	81.936
<b>Gesamt</b>	<b>101.186</b>	<b>99.963</b>

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

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige Verbindlichkeiten

88

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018 <sup>1</sup>
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	24.419	16.454
Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten	31.531	32.770
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.869	199
Nach dem Bilanzstichtag noch anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten für veräußerte Objekte	4.985	4.007
Verbindlichkeiten aus Unternehmenserwerben	5.290	8.466
Verbindlichkeiten gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaften	0	4.580
Verbindlichkeiten für zu leistende Erstattungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Struktur des Harald Portfolios	2.349	3.261
Verpflichtungen aus Kapitaleinlagen	0	2.606
Verpflichtungen aus laufenden Gerichtsverhandlungen	1.411	1.447
Zinsen für Darlehen	2.379	2.379
Passive Abgrenzungsposten	29	340
Kreditorische Debitoren	264	621
Abschluss- und Prüfungskosten	1.297	1.205
Sonstige	7.844	3.601
<b>Gesamt</b>	<b>84.669</b>	<b>81.936</b>

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

## 5.10 Steuerschulden

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

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen mit 41.117 Tsd. EUR (31.12.2018: 27.984 Tsd. EUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuern, Lohnsteuern sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 15.575 Tsd. EUR (31.12.2018: 24.234 Tsd. EUR) erfasst.

## 5.11 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Der Effekt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss ist in Punkt 1.1 dargestellt. Aufgrund der gewählten Umstellungsmethode sind die Vergleichswerte nicht angepasst worden.

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

## Finanzielle Vermögenswerte und Schulden – 31.12.2019

89

Tsd. EUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte		
	Zwingend FVTPL	Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögens- werte zum beizulegen- den Zeitwert</b>							
Beteiligungen		525.716					X
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						X
Kurzfristiges Darlehen	1.000						X
	<b>11.440</b>	<b>525.716</b>					
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>							
Sonstige Ausleihungen			17.837				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			379.735				
Wertpapiere			1.011				
Bankguthaben und Kassenbestand			449.084				
			<b>847.667</b>				
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				393.194			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				3.575			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				33.469			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				130			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				0			
Leasingverbindlichkeiten IFRS 16				25.169			
<b>Zwischensumme finanzielle Schulden</b>				<b>455.536</b>			
Sonstige Schulden				39.472			
<b>Gesamte finanzielle Schulden</b>				<b>495.008</b>			

### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenwerte

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

#### Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

90

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Eigenkapitalinvestments	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen die NAVs oder – sofern bekannt – potenzielle Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beteiligungsanteil (5,0%–30,0%)</li> <li>- wesentliche Bemessungsgrundlagen: NAV/Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen (0 Mio. EUR–3.021 Mio. EUR)</li> </ul>	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)</li> </ul>
Langfristiges Darlehen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen des Darlehensnehmers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nettovermögen (2019: 10 Mio. EUR–12 Mio. EUR)</li> </ul>	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)</li> </ul>

#### Sensitivitätsanalyse der Zeitwerte der Stufe 3

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 44.995 Tsd. EUR (2018: 66.307 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 30 Tsd. EUR (2018: 660 Tsd. EUR) führen.

**Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3**

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

**Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 2019**

91

Tsd. EUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen
<b>Stand zum 01.01.</b>	<b>499.241</b>	<b>10.140</b>
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (Position - Neubewertungsrücklage gem. IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	49.082	300
Zugänge im Geschäftsjahr	3.982	0
Abgänge im Geschäftsjahr	-26.924	0
Währungsänderung	335	0
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>525.716</b>	<b>10.440</b>

**Nettogewinne/-verluste nach Kategorien**

92

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	300	94
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	156	749
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-5.224	-5.191
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling)	48.773	53.516

**Zum FVTOCI bewertete Eigenkapitalinvestments**

Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 32.891 Tsd. EUR (2018: 6.203 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 26.656 Tsd. EUR (2018: 2.801 Tsd. EUR). In der Gesamtergebnisrechnung wurden Gewinne in Höhe von 268 Tsd. EUR (2018: 0 Tsd. EUR) im Zusammenhang mit der Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

## 6 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aufgrund des – im Vorjahr unterjährigen getätigten – Unternehmenserwerbs von Rockspring sind im Folgenden die Jahreswerte und die Vorjahreswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

### 6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

#### Umsatzerlöse

93

Tsd. EUR	2019	2018 <sup>1</sup>	Veränderung
<b>Deutschland</b>			
Erlöse aus Management Services	209.275	207.764	0,7%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	14.501	26.998	-46,3%
Mieterlöse	578	1.836	-68,5%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	445	-143	-410,2%
Sonstige	1.132	942	20,2%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>225.931</b>	<b>237.396</b>	<b>-4,8%</b>
<b>Ausland<sup>2</sup></b>			
Erlöse aus Management Services	120.229	86.801	38,5%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	46.327	22.558	105,4%
Mieterlöse	2.392	1.877	27,4%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.654	1.376	20,2%
Sonstige	2.170	620	250,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>172.772</b>	<b>113.233</b>	<b>52,6%</b>
<b>Konzern</b>			
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>398.703</b>	<b>350.628</b>	<b>13,7%</b>

<sup>1</sup> Für die Vergleichbarkeit mit dem laufenden Berichtsjahr wurden die Vorjahresangaben im Rahmen der neuen Segmentberichterstattung angepasst

<sup>2</sup> Die Auslandsumsätze in Höhe von 172.772 Tsd. EUR wurden größtenteils in Westeuropa, insbesondere in Luxemburg und Großbritannien, erwirtschaftet

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit.

Gemäß dem Geschäftsmodell resultieren Erlöse aus Verträgen mit Kunden bei PATRIZIA aus Gebühreneinnahmen (Erlöse aus Management Services), Verkäufen von Immobilien des Eigenbestands (Principal Investments), Mieterlösen und Nebenkosten.

Im Jahr 2019 wurden 9.231 Tsd. EUR (2018: 0 Tsd. EUR) erfolgsabhängige Vergütung aus Labelfonds generiert und in den Erlösen aus Management Services ausgewiesen. Diese erfolgsabhängige Vergütung wurde auf Basis der vertraglichen Grundlagen zu nahezu 100% an die Investoren weitergeleitet. Die Weiterleitung wird unter der Position „Aufwand für bezogene Lieferungen“ ausgewiesen.

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

#### Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

94

Tsd. EUR	2019	2018
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	208.971	178.271
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	189.732	172.357
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>398.703</b>	<b>350.628</b>

Dabei werden die Erlöse aus Verträgen mit Kunden als zeitpunktbezogen qualifiziert, welche Transaktionsgebühren (für Akquisitionen und Verkäufe) betreffen. Die laufenden Verwaltungsvergütungen werden als zeitraumbezogene Erlöse mit Kunden eingestuft.

Aufgrund struktureller Anpassungen der Angaben über die Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden wurden die Beträge für das Jahr 2018 entsprechend angepasst.

#### 6.1.1 Vertragssalden

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

#### Vertragssalden

95

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018 <sup>1</sup>
Forderungen aus Verträgen mit Kunden	168.773	127.618
Vertragsverbindlichkeiten	12.943	13.866

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

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

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Der zu Beginn der Periode ausgewiesene Betrag in Höhe von 13.866 Tsd. EUR wurde im Geschäftsjahr 2019 als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

Aufgrund struktureller Anpassungen der Angaben über die Vertragssalden wurden die Beträge für das Jahr 2018 entsprechend angepasst.

## 6.2 Bestandsveränderungen

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

## 6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

### Sonstige betriebliche Erträge

96

Tsd. EUR	2019	2018 <sup>1</sup>	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	9.712	14.480	-32,9%
Erträge aus Sachbezügen	1.245	1.126	10,6%
Versicherungsentschädigungen	59	31	90,4%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	71	89	-20,2%
Aktivierete Eigenleistungen selbst geschaffene immaterielle Vermögensgegenstände	0	615	-100,0%
Realisierung Badwill IFRS 3	0	2.152	-100,0%
Übrige	3.519	2.204	59,7%
<b>Gesamt</b>	<b>14.607</b>	<b>20.698</b>	<b>-29,4%</b>

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

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen, variablen Gehältern aus 2018 und restlichen Urlaubsansprüchen in Höhe von 4.031 Tsd. EUR (2018: 2.415 Tsd. EUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 3.708 Tsd. EUR (2018: 2.592 Tsd. EUR) sowie aus entfallenen Prozesskosten/-risiken nach Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs in Höhe von 640 Tsd. EUR (2018: 4.238 Tsd. EUR). Im Jahr 2018 waren zudem Erträge aus nicht in Anspruch genommenen Reorganisationsaufwand enthalten (224 Tsd. EUR), der nun separat in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Reorganisationsergebnis ausgewiesen wird (vgl. Punkt 6.10).

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Erträge aus der Nachberechnung der Haftungsvergütung aus den Jahren 2014 bis 2019 (1.242 Tsd. EUR) sowie aus sonstigen Weiterbelastungen in Höhe von 521 Tsd. EUR (2018: 468 Tsd. EUR) enthalten.

Im Jahr 2018 waren zudem Erträge aus der Realisierung eines Unterschiedsbetrages durch Unternehmenserwerb (2.152 Tsd. EUR) sowie Erträge aus der Aktivierung selbst geschaffener Software (615 Tsd. EUR) enthalten.

## 6.4 Materialaufwand

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

<b>Materialaufwand</b>			
Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	3.860	8.955	-56,9%
Nebenkosten	2.664	2.468	7,9%
Instandhaltungskosten	77	276	-72,1%
<b>Gesamt</b>	<b>6.601</b>	<b>11.699</b>	<b>-43,6%</b>

## 6.5 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 28.036 Tsd. EUR (2018: 15.679 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds in Höhe von 22.334 Tsd. EUR (2018: 12.224 Tsd. EUR), 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 zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Jahr 2019 belaufen sich diese auf 3.090 Tsd. EUR (2018: 1.961 Tsd. EUR).

## 6.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Personalaufwand</b>		
Tsd. EUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	115.826	110.093
davon Bewertung von Long-Term-Incentives	833	-628
davon Verkaufsprovisionen	1.801	2.124
Sozialabgaben	15.943	14.861
<b>Gesamt</b>	<b>131.769</b>	<b>124.954</b>

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Long-Term-Incentives ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gestiegenen Aktienkurs der PATRIZIA AG ein Personalaufwand in Höhe von 833 Tsd. EUR (2018: Minderung von 628 Tsd. EUR).

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

99

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

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

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 26.146 Tsd. EUR (2018: 19.498 Tsd. EUR) beinhalten unter anderem:

- Nachlaufende Kosten aus dem Gewährleistungsmanagement ehemaliger Projektentwicklungen in Höhe von 3.239 Tsd. EUR,
- Kosten für die erstmalige Prüfung, den Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 2.124 Tsd. EUR,
- nachlaufende Kosten für den Ankauf eines Portfolios sowie für den Unternehmenserwerb TRIUVA in Höhe von insgesamt 608 Tsd. EUR und
- angefallene Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von KENZO in Höhe von 502 Tsd. EUR.

Im Jahr 2018 lagen die Transaktionskosten bei 1.881 Tsd. EUR und umfassten vor allem Kosten aus den Unternehmenserwerben TRIUVA und Rockspring.

Der Anstieg der Position IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf begründet sich vor allem durch die strategische Fokussierung auf Digitalisierung und den vermehrten Einsatz von technologischen Innovationen.

Der Rückgang der Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung begründet sich auf die Erstanwendung des IFRS 16.

Die Position sonstige Steuern umfasst im Wesentlichen Umsatzsteuernachzahlungen aus den Vorjahren, Vermögensteuerzahlungen sowie Grunderwerbsteuerzahlungen.

In der Position Sonstige sind vor allem Rückstellungen für diverse Verpflichtungen, Spenden und Kosten für Betriebsveranstaltungen enthalten.

## 6.8 Erträge aus Beteiligungen

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 32.891 Tsd. EUR (2018: 28.042 Tsd. EUR) stammen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH (vormals: GBW GmbH), Harald-Portfolio, Avimore Bidco 1 Sàrl, Seneca Holdco SCS und TRIUVA/IVG Logistik (2018: Dawonia GmbH, Harald-Portfolio, Winnersh Holdings LP, Plymouth Sound Holdings LP, Avimore Topco, Citruz Holdings LP, Seneca Holdco SCS und TRIUVA) sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

### Erträge aus Beteiligungen

100

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	18.254	12.350	47,8%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	5.148	6.203	-17,0%
<b>Gesamt</b>	<b>32.891</b>	<b>28.042</b>	<b>17,3%</b>

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

## 6.9 Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

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

### Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

101

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	1.723	12.054	-85,7%
EVANA AG	-855	-202	323,3%
Cognotekt GmbH	-131	0	/
control.IT Unternehmensberatung GmbH	-12	0	/
TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY	0	0	/
<b>Gesamt</b>	<b>725</b>	<b>11.852</b>	<b>-93,9%</b>

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Beteiligung „PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS“ bergründet sich aus der strategisch fortlaufenden Reduzierung des zugrundeliegenden Portfolios, welche überwiegend im Jahr 2018 erfolgte und positiv zum Ergebnis beigetragen hat.

## 6.10 Reorganisationserträge-/aufwand

In der Berichtsperiode entstand der Reorganisationsertrag-/aufwand im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rocspring. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation. In Geschäftsjahr 2019 wurden nicht mehr benötigte Rückstellungen aus der Reorganisation erfolgswirksam in Höhe von 2.377 Tsd. EUR aufgelöst.

## 6.11 Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

### Abschreibungen

102

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Abschreibung Fondsverwalterverträge und Lizenzen	40.242	36.683	9,7%
Abschreibung Nutzungsrechte	9.927	0	/
Abschreibung auf Software und BGA und andere	5.385	5.552	-3,0%
Abschreibung sonstige Rechte und Werte	8	0	/
<b>Gesamt</b>	<b>55.562</b>	<b>42.235</b>	<b>31,6%</b>

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9.285 Tsd. EUR (2018: 6.824 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte nach IFRS 16 teilt sich auf die Anlagenklassen wie folgt auf:

### Abschreibung Nutzungsrechte

103

Tsd. EUR	2019
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	7.896
KFZ-Verträge	1.180
IT-Verträge	851
<b>Gesamt</b>	<b>9.927</b>

## 6.12 Finanzergebnis

### Finanzergebnis

104

Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen	474	445	6,5%
Übrige Zinsen	1.622	2.576	-37,0%
<b>Finanzerträge</b>	<b>2.096</b>	<b>3.021</b>	<b>-30,6%</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-479	-149	221,0%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-225	0	/
Übrige Finanzaufwendungen	-5.407	-6.287	-14,0%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-6.111</b>	<b>-6.436</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>/</b>
<b>Währungsergebnis</b>	<b>-234</b>	<b>1.175</b>	<b>-119,9%</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.950</b>	<b>-2.240</b>	<b>76,3%</b>

Die Finanzerträge, in Höhe von 2.096 Tsd. EUR (2018: 3.021 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und die effektivzinskonform berücksichtigt sind. Im Wesentlichen resultieren diese aus der Abzinsung von langfristigen Zahlungsverpflichtungen, Gesellschafterdarlehen an Gesellschaften im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen sowie Zinserstattungen vom Finanzamt.

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen, Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen und Zinsaufwendungen aus betrieblichen Steuern.

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet Erträge aus der Zuschreibung im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte gemäß IFRS 9.

Im Jahr 2019 betrug das Währungsergebnis –234 Tsd. EUR (2018: 1.175 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von –693 Tsd. EUR (2018: –600 Tsd. EUR).

### 6.13 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Ertragsteuern</b>				<b>105</b>
Tsd. EUR	2019	2018	Veränderung	
Tatsächliche Ertragsteuern	–35.835	–27.615	29,8%	
Latente Steuern	14.771	9.425	56,7%	
<b>Ertragsteuern</b>	<b>–21.064</b>	<b>–18.190</b>	<b>15,8%</b>	

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

#### Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 30,825% (2018: 30,825%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15% Körperschaftsteuer, hierauf 5,5% Solidaritätszuschlag sowie 15% Gewerbesteuer zusammen:

### Steuerliche Überleitungsrechnung

106

Tsd. EUR	2019	2018
<b>IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>77.411</b>	<b>76.306</b>
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-23.862	-23.522
Steuerbegünstigung von Beteiligungserträgen	7.878	8.526
Steuerliche Hinzu- und Abrechnung	149	-2.920
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	4.839	2.279
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-8.918	-7.291
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	2.199	2.112
Gewerbesteuerereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	249	212
Periodenfremde Effekte	-3.620	2.940
Sonstige Steuereffekte	22	-526
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-21.064</b>	<b>-18.190</b>
<b>Effektiver Steueraufwand in Prozent</b>	<b>27,2%</b>	<b>23,8%</b>

## 6.14 Ergebnis je Aktie

### Ergebnis je Aktie

107

Tsd. EUR	2019 bereinigt <sup>1</sup>	2018 bereinigt <sup>1</sup>	2019	2018
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	58.664	68.658	52.869	51.660
Anzahl Aktien <sup>2</sup>	91.059.631	91.059.631	91.059.631	91.059.631
Gewichtete Aktienanzahl <sup>2</sup>	91.059.631	90.736.783	91.059.631	90.736.783
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR</b>	<b>0,64</b>	<b>0,76</b>	<b>0,58</b>	<b>0,57</b>

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

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

In der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl durch die zeitlich gewichteten Aktienverkäufe bzw. Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien um 322.848 erhöht.

## 7 Segmentberichterstattung

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

Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Segmentberichterstattung in drei Gesichtspunkten geändert.

Das im Vorjahr nicht berichtspflichtige operative Segment Corporate mit der ausgewiesenen PATRIZIA AG (Konzernverwaltung) einschließlich der Führung der Auslandsgesellschaften wird seit dem Geschäftsjahr 2019 dem Segment Management Services zugeordnet, weil es ebenfalls zur Erzielung von „Management Services“ Einnahmen beiträgt.

Des Weiteren können aufgrund der Einführung einer neuen Konsolidierungssoftware in 2019 alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen innerhalb der Segmente erfolgen, sodass die im Vorjahr notwendige Spalte „Konsolidierung“ entfällt. Hierdurch ergibt sich ein noch sachgerechteres Bild der Ertragslage der jeweiligen Segmente.

Abschließend werden im Vergleich zum Vorjahr die operativen Einheiten nicht mehr nach geografischen Kriterien gesteuert.

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

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

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

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

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Reorganisationserträge und -aufwendungen und das sonstige Finanzergebnis. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, realisierte Wechselkurseffekte und operativ realisierte Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) werden hinzuaddiert.

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

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

Für die Vergleichbarkeit mit dem laufenden Berichtsjahr wurde die Segmentberichterstattung 2018 rückwirkend an die neue Struktur angepasst.

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

## Segmentberichterstattung – 2019 (01.01.–31.12.2019)

108

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	65.851	332.852	398.703
<b>Gesamtleistung</b>	<b>17.402</b>	<b>346.209</b>	<b>363.611</b>
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	-6.465	-28.171	-34.637
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-791	0	-791
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.688	-80.030	-84.718
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	258	-688	-429
Personalaufwand	0	-131.769	-131.769
Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	5.231	28.385	33.616
Erträge aus Reorganisation	0	2.377	2.377
Reorganisationsaufwand	0	-10.339	-10.339
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	0	-55.562	-55.562
Sonstiges Finanzergebnis	0	300	300
Finanzerträge/-aufwendungen	256	-4.272	-4.015
Währungsergebnis	11	-245	-234
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>11.213</b>	<b>66.197</b>	<b>77.411</b>
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	0	40.242	40.242
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	791	0	791
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	3.972	0	3.972
Erträge aus Reorganisation	0	-2.377	-2.377
Reorganisationsaufwand	0	10.339	10.339
Sonstiges Finanzergebnis	0	-300	-300
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-11	-449	-459
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	4.600	305	4.905
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>20.565</b>	<b>113.957</b>	<b>134.523</b>

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

Segmentberichterstattung – 2018 (01.01.–31.12.2018)

109

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	54.323	296.359	350.682
<b>Gesamtleistung</b>	<b>28.644</b>	<b>315.096</b>	<b>343.740</b>
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	-11.607	-15.771	-27.378
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.975	0	3.975
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.209	-84.533	-90.742
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-732	-327	-1.059
Personalaufwand	-7	-124.947	-124.954
Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	12.340	27.554	39.894
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-377	0	-377
Erträge aus Reorganisation	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	-22.318	-22.318
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	0	-42.235	-42.235
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	0
Finanzerträge/-aufwendungen	445	-3.860	-3.415
Währungsergebnis	-15	1.190	1.175
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>26.457</b>	<b>49.849</b>	<b>76.306</b>
Wertänderungen Derivate	0	22	22
+ Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	0	36.677	36.677
- Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.975	0	-3.975
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	8.043	0	8.043
Erträge aus Reorganisation	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	22.318	22.318
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	0
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	13	-1.788	-1.775
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	0	3.757	3.757
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>30.538</b>	<b>110.835</b>	<b>141.373</b>

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

## 8 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Effekte resultieren im Wesentlichen aus latenten Steuern, Erträgen aus Beteiligungen, at-equity Fortschreibung, Währungseffekten, Veränderungen von Rückstellungen und Fair Value Änderungen gemäß IFRS 9 und IAS 19.

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

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

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

Unter der Position Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden neben den unterjährigen Erwerben von Tochterunternehmen auch Zahlungen für Akquisitionen ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens sowie Zahlungen für die Tilgung und Zinsen von Leasingverbindlichkeiten.

Die gezahlten Zinsen im Finanzierungsbereich beinhalten ausschließlich Zinsen für Leasingverbindlichkeiten.

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

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf 2019 wie folgt entwickelt:

### Finanzschulden 2019

110

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

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2018 wieder:

### Finanzschulden 2018

111

Tsd. EUR	01.01.2018	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam			Um- gliederung	31.12.2018
			Konsolidie- rungskreis Änderungen	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	300.000	0	0	0	0	0	300.000
Kurzfristige Finanzschulden	22.000	48.764	-70.764	0	0	0	0
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>322.000</b>	<b>48.764</b>	<b>-70.764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>

## 9 Erläuterungen

### 9.1 Führungskräftebeteiligungsmodell

Das Führungskräftebeteiligungsmodell der PATRIZIA fokussiert die Aspekte Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance-Kodex entwickelt.

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

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das operative Ergebnis (Definition siehe Konzernlagebericht Abschnitt 1.4.2 Unternehmenssteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren), die Entwicklung des Aktienkurses der PATRIZIA in Relation zu Vergleichsindizes sowie weitere (für das jeweilige Geschäftsjahr relevante)

Leistungsindikatoren. Auf Bereichsebene wird die Grundstruktur der Leistungserstellung der PATRIZIA in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen und der Leistungsverflechtungen unter den Prozessbeteiligten abgebildet. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und den Vorständen unterstehende Mitglieder der obersten Führungsebene werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

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

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

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine Short-Term- und eine Long-Term-Incentive-Komponente auf. Das Short-Term-Incentive wird unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Das Long-Term-Incentive ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst zwei bzw. drei Jahre nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2019 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 2.527 Tsd. EUR (31.12.2018: 2.166 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 130% (2018: 130%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2019 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2019 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Performing Share Units zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (in der Vergangenheit ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten Jahres (Sperrfrist) ausbezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2019 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 19,77 EUR (2018: 17,07 EUR). Für 2019 ermitteln sich somit 127.796 Aktien (2018: 126.892 Aktien). In der Berichtsperiode fielen Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 3.491 Tsd. EUR (2018: 967 Tsd. EUR) an. Diese setzen sich aus Kurseffekten in Höhe von 833 Tsd. EUR, Zuführungen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 2.527 Tsd. EUR und Korrekturen aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode von 131 Tsd. EUR zusammen. Im Vorjahr beliefen sich der Ertrag aus der Aktienentwicklung in Höhe von -628 Tsd. EUR, die Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von 2.166 Tsd. EUR und die Korrektur aufgrund endgültiger Abrechnung in der Berichtsperiode in Höhe von -571 Tsd. EUR auf insgesamt 967 Tsd. EUR.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

112

	Performing Share Units 2019 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2019 Tsd. EUR	Performing Share Units 2018 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2018 Tsd. EUR	Ausgezahlt Tsd. EUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2019 <sup>1</sup>	127.796	2.527	0	0	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2018 <sup>1</sup>	134.581	2.661	126.892	2.166	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2017 <sup>1</sup>	81.906	1.619	81.906	1.413	0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2016 <sup>1</sup>	60.790	1.202	109.395	1.875	850
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2015 <sup>1</sup>	0	0	37.764	645	661
<b>Summe</b>	<b>405.073</b>	<b>8.008</b>	<b>355.957</b>	<b>6.099</b>	<b>1.511</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 130% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2019.

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Performing Share Units stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

#### Performing Share Units

113

	01.01.–31.12.2019	01.01.–31.12.2018
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	355.957	371.089
Gewährt in der Berichtsperiode	127.796	126.892
Korrektur auf Grund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	7.689	-28.999
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-86.369	-113.025
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>405.073</b>	<b>355.957</b>

## 9.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie auf die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

PATRIZIA unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

#### **Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und von Vorstandsmitgliedern nahestehender Personen an PATRIZIA**

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% (31.12.2018: 51,71%) an der Gesellschaft.

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

#### **Vergütung an einen ehemaligen Vorstand**

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

#### **Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA**

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Firmenzentrale genutzte Gebäude inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem Mietzins von derzeit 1.660 Tsd. EUR (2018: 1.609 Tsd. EUR) abgeschlossen. Der Mietvertrag wurde zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

#### **Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

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

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

#### **Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

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

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

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Holding AG, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

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

Externe Mandate, jeweils Mitglied des Aufsichtsrats:

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

#### **Asset Management-Vertrag mit der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld GmbH**

Mit Aufhebungsvertrag vom 14. Dezember 2018 wurde der Asset Management-Dienstleistungsvertrag der PATRIZIA Deutschland mit der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfeld GmbH, an der die AHO Beteiligungs-GmbH beteiligt ist, beendet. Alfred Hoschek ist Geschäftsführer der AHO Beteiligungs-GmbH und zugleich Aufsichtsratsmitglied der PATRIZIA AG. Für diese Dienstleistungen sind im Berichtsjahr Nachberechnungen für das Vorjahr in Höhe von insgesamt 27 Tsd. EUR (2018: 22 Tsd. EUR) netto in Rechnung gestellt worden. Sämtliche erbrachte Leistungen genügen marktüblichen Drittvergleichsmaßstäben.

#### **Zahlung zur Abgeltung eines Steuerfreistellungsanspruchs an die AHO Beteiligungs-GmbH**

Gemäß Vereinbarung vom 10. Oktober 2019 zwischen der PATRIZIA und der AHO Beteiligungs-GmbH erfolgte zur Abgeltung eines Steuerfreistellungsanspruchs eine Zahlung in Höhe von 3.747 Tsd. EUR seitens der PATRIZIA an die AHO Beteiligungs-GmbH.

### **9.3 Aufsichtsrat und Vorstand**

#### **Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

Dem Vorstand gehören an:

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

Den Mitgliedern des Vorstands wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Gesamtvergütung in Höhe von 5.523 Tsd. EUR (2018: 5.932 Tsd. EUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.512 Tsd. EUR (2018: 4.444 Tsd. EUR) ausgezahlt. Diese entfällt mit 1.818 Tsd. EUR (2018: 1.788 Tsd. EUR) auf laufende Gehaltszahlungen und Nebenleistungen, mit 2.229 Tsd. EUR (2018: 1.884 Tsd. EUR) auf Short-Term-Incentives und mit 465 Tsd. EUR (2018: 772 Tsd. EUR) auf Long-Term-Incentives im Rahmen des Führungskräftebeteiligungsmodells.

Für den ehemaligen Vorstand Arwed Fischer wurde im Geschäftsjahr 2019 eine Gesamtvergütung von 6 Tsd. EUR (2018: 6 Tsd. EUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 202 Tsd. EUR (2018: 387 Tsd. EUR) ausgezahlt.

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

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens**

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2019 eine fixe Vergütung in Höhe von 100 Tsd. EUR (2018: 100 Tsd. EUR).

Weitere Ausführungen zu den Aufsichtsratsvergütungen sind dem Vergütungsbericht im Lagebericht unter Punkt 3.2 zu entnehmen.

## 9.4 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

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

### Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen 2019

114

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

### Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen 2018

115

in den Jahren	Tsd. EUR
2019	9.018
2020–2023	6.744
2024 und später	378
<b>Gesamt</b>	<b>16.140</b>

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen 2019 enthalten keine Leasing- und Untermietverhältnisse gemäß IFRS 16 Leasing. Diese erstmalige Anwendung des Standards ab dem 1. Januar 2019 begründet zudem den Rückgang gegenüber dem Vorjahr (siehe auch Punkt 1.2).

## 9.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2019 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 803 Vollzeitbeschäftigte (2018: 856 Vollzeitbeschäftigte) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 19 Auszubildende (2018: 21 Auszubildende).

## 9.6 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 453 Tsd. EUR (2018: 561 Tsd. EUR) für Abschlussprüfungsleistungen und für andere Bestätigungsleistungen 36 Tsd. EUR für eine WpHG-Prüfung (2018: 30 Tsd. EUR für eine WpHG-Prüfung).

## 9.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Erwerb BrickVest

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 3. Februar 2020 hat die PATRIZIA im Rahmen eines kombinierten Share- und Asset Deals die digitale Plattform für Investments in Real Assets der BrickVest Ltd. (kurz: BrickVest), London sowie die Anteile an der BrickVest IM Ltd. und BrickVest Reim Europe SAS, erworben. Mit jeweiliger Übertragung der Nutzen und Lasten der erworbenen Assets und Unternehmensanteile im Jahr 2020 erfolgt die Konsolidierung der einzelnen Gesellschaften sowie der erworbenen Assets. Bis zum jetzigen Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist das Closing nur für die erworbenen Assets der BrickVest erfolgt.

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

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

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

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

## 9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## 10 Erklärung des Vorstands

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

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 13. März 2020 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

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

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

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

Augsburg, den 13. März 2020



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Klaus Schmitt**  
Mitglied des Vorstands,  
COO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

# Anlage zum Konzernanhang

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

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

### Anteilsbesitzliste – unmittelbar

116

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

## Anteilsbesitzliste – unmittelbar

116

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschaftswährung	Anteile in%	Eigenkapital in Gesellschaftswährung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschaftswährung (in Tsd.)
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. in Liquidation	Luxemburg	EUR	100,00	31	-29
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	201.804	0
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	10.072	0
PATRIZIA Projekt 230 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	19	0
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	24	0
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	25	0
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	7.538	0
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	100,00	257	18
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	EUR	100,00	10	-5
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	100,00	187.301	15.751
SCAN Deutsche Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin	EUR	100,00	2	-9
SCAN Deutsche Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	EUR	100,00	8.929	2.398
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	EUR	100,00	40	2
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	73,53	-627	-3.413
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	100,00	156	11
Carl Offshore Limited <sup>3</sup>	St Peter Port	GBP	100,00	-10 <sup>9</sup>	-10 <sup>9</sup>
Carl Two Offshore Limited <sup>3</sup>	St Peter Port	GBP	100,00	-9 <sup>9</sup>	-10 <sup>9</sup>
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	56.934	3.217
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	3,61	-8	-9
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS <sup>2</sup>	Luxemburg	EUR	10,10	662.921	10.060
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	14,68	2.312	-349
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	14,68	-3.420	-3.686
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	12,50	-5	0

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

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

<sup>3</sup> Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1).

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

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

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

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

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

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

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

**Anteilsbesitzliste – mittelbar**

117

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

## Anteilsbesitzliste – mittelbar

117

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts- währung	Anteile in%	Eigenkapital in Gesellschafts- währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts- währung (in Tsd.)
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	-17 <sup>10</sup>	-11 <sup>10</sup>
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA GRB (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED <sup>8</sup>	London	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
ROCKSPRING EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>

Anteilsbesitzliste – mittelbar

117

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts-währung	Anteile in%	Eigenkapital in Gesellschafts-währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts-währung (in Tsd.)
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
ROCKSPRING UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
ROCKSPRING RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
ROCKSPRING UK VALUE SLP (SCOTLAND), L.P. <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
Rockspring Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à.r.l. <sup>8</sup>	Luxemburg	EUR	94,90	12	0
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP <sup>8</sup>	Edinburgh	GBP	94,90	0 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	158.432	15.588
PATRIZIA Investment Management HoldCo S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	99.215	18.951
Alliance Real Estate HoldCo S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	1.146	-122
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	12.373	159
PATRIZIA REAL ESTATE 10 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	171	-533
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	1.263	976
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	11.153	7.964
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	1.995	15.310
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	655	-91
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	6.204	2.411
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	18.014	1.630
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	-612	24
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	4.947	102
PATRIZIA Investment Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	100,00	18.841 <sup>10</sup>	1.659 <sup>10</sup>
Seneca Topco S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	5.595	355
First Street Topco 1 S.à.r.l.	Luxemburg	GBP	100,00	-18.681 <sup>10</sup>	-17.914 <sup>10</sup>
PATRIZIA FIRST STREET LP	London	GBP	100,00	44.017 <sup>10</sup>	3.391 <sup>10</sup>
PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	100,00	5 <sup>10</sup>	2 <sup>10</sup>
FIRST STREET PROPCO LIMITED	Swindon	GBP	100,00	12.803 <sup>10</sup>	698 <sup>10</sup>
SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED	Swindon	GBP	100,00	7 <sup>10</sup>	16.211 <sup>10</sup>
SOUTHSIDE REGENERATION LIMITED	Swindon	GBP	100,00	24.384 <sup>10</sup>	3.120 <sup>10</sup>
FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED	Swindon	GBP	17,36	9 <sup>10</sup>	0 <sup>10</sup>
PATRIZIA Facility Management GmbH <sup>4</sup>	Augsburg	EUR	100,00	25	0

## Anteilsbesitzliste – mittelbar

117

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts- währung	Anteile in%	Eigenkapital in Gesellschafts- währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts- währung (in Tsd.)
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	EUR	100,00	-30	-4
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München <sup>1</sup>	Augsburg	EUR	100,00	9.288	0
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	100,00	-31.652	3.059
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	45,90	-779	-15
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	51,00	-2.293	-91
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	51,00	63	-2
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	100,00	373	1.038
PATRIZIA Projekt 600 GmbH <sup>2</sup>	Augsburg	EUR	100,00	16.666	0
Sudermann S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	13.541	597
Dover Street S.à.r.l.	Luxemburg	GBP	100,00	-2.793 <sup>10</sup>	718 <sup>10</sup>
Wildrosen S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	100,00	3.645	159
Trocoll House No. 1 S.à.r.l.	Luxemburg	GBP	99,90	12.415 <sup>10</sup>	-139 <sup>10</sup>
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	100,00	3 <sup>10</sup>	1 <sup>10</sup>
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	99,90	-81 <sup>10</sup>	-11 <sup>10</sup>
Edgbaston S.à.r.l.	Luxemburg	GBP	100,00	3.412 <sup>10</sup>	-48 <sup>10</sup>
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	100,00	384 <sup>10</sup>	-7 <sup>10</sup>
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-138	-87
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	100,00	183	-17
PATRIZIA Grundinvest Augsburg Fünf GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-18	-38
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sechs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	100,00	-58	-59
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	100,00	-18	-48
PATRIZIA GrundInvest Objekt Helsinki GmbH	Augsburg	EUR	100,00	17	-8
Dixin Toimistot KY	Helsinki	EUR	100,00	34.850	426
KOY Tikkurilan Toimistokiinteistö 1 <sup>9</sup>	Helsinki	EUR	100,00	0	0
KOY Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A <sup>9</sup>	Helsinki	EUR	100,00	0	0
PGK KOY Tikkurilan 2B <sup>9</sup>	Helsinki	EUR	100,00	0	0
PATRIZIA Lux TopCo S.à.r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	10,00	88	-4
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	10,22	-540	0
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	6,25	17.598	30.661
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG <sup>6</sup>	Frankfurt am Main	EUR	30,00	772	18.852
LB Immo PIB GmbH	Hamburg	EUR	4,93	286	-19
Opportunitäten Europa 1 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	1.614	-34

Anteilsbesitzliste – mittelbar

117

Name der Gesellschaft	Sitz	Gesellschafts-währung	Anteile in%	Eigenkapital in Gesellschafts-währung zum 31.12.2019 (in Tsd.)	Jahresergebnis 2019 in Gesellschafts-währung (in Tsd.)
Opportunitäten Europa 2 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.997	75
Opportunitäten Europa 3 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-2.150	12
Opportunitäten Europa 4 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.672	57
Opportunitäten Europa 5 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-718	165
Opportunitäten Europa 6 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.538	295
Opportunitäten Europa 7 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.931	200
Opportunitäten Europa 8 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-1.490	114
Opportunitäten Europa 9 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-3.928	-80
Opportunitäten Europa 10 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-3.167	22
Opportunitäten Europa 11 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	5,10	-2.415	53
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	5,10	104.543	7.438
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH <sup>6</sup>	Frankfurt am Main	EUR	30,00	31	1
Dawonia GmbH (vormals: GBW GmbH) <sup>7</sup>	Grünwald	EUR	5,10	441.077	0
PATRIZIA Real Estate 30 S.à.r.l.	Luxemburg	EUR	14,68	298	301
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	50,00	-6 <sup>10</sup>	-1 <sup>10</sup>
Evana AG <sup>6</sup>	Saarbrücken	EUR	25,01	-728	-4.284
Cognotekt GmbH <sup>6</sup>	Köln	EUR	13,07	795	-2.138
control.IT Unternehmensberatung GmbH <sup>6</sup>	Bremen	EUR	10,00	5.616	1.262
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	0,07	-496	-516
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	25,15	-1.417	-1.437
TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY <sup>6</sup>	Helsinki	EUR	45,00	14.393	0

- 1 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Stella Grundvermögen GmbH übernommen
- 2 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Alte Haide Baugesellschaft mbH München übernommen
- 3 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen
- 4 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen
- 5 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen
- 6 Vorläufiger Abschluss
- 7 Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin Dawonia Real Estate GmbH & Co.KG (vormals: GBW Real Estate GmbH & Co.KG) übernommen. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Vorjahreswerte
- 8 Zum Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten (siehe Anhang Punkt 2.1)
- 9 Werte Eigenkapital und Jahresergebnis des letzten Geschäftsjahres wurden auf dem Teilkonzern Dixin Toimistot KY erfasst
- 10 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 0,85 GBP/Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 0,88 GBP
- 11 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 4,26 PLN/Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 4,30 PLN
- 12 Umrechnung in EUR: Eigenkapital zum Stichtagskurs 31.12.2019: 7,47 DKK/Jahresergebnis zum Durchschnittskurs 2019: 7,47 DKK

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

#### Anteilsbesitzliste – unmittelbar und mittelbar

118

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

<sup>1</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen

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

# Versicherung

der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG (Konzern)

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

Augsburg, den 13. März 2020

Der Vorstand



**Wolfgang Egger**  
CEO



**Alexander Betz**  
CDO



**Karim Bohn**  
CFO



**Dr. Manuel Käsbauer**  
CTIO



**Anne Kavanagh**  
CIO



**Klaus Schmitt**  
COO



**Simon Woolf**  
CHRO

# Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA AG, Augsburg

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA AG, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der PATRIZIA AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der zusammengefassten nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289 e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

1. Bewertung der Beteiligungen
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte
3. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

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

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

### 1. Bewertung der Beteiligungen

- a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt EUR 525,7 Mio. ausgewiesen, dies entspricht 26,5% der Konzernbilanzsumme bzw. 42,5% des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 seit dem 1. Januar 2019 zu beizulegenden Zeitwerten, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA AG nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder – sofern bekannt – erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA AG aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel Bewertungsgutachten vorliegen.

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

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Beteiligungen sind in den Abschnitten 1.1, 4.1.7 und 5.11 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen haben wir zunächst das Bewertungsmodell und die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Beteiligungen durch die PATRIZIA AG nachvollzogen. Darauf aufsetzend haben wir uns für ausgewählte wesentliche Beteiligungen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehender auseinandergesetzt und hierzu insbesondere Jahresabschlussprüfungsberichte, Bewertungsgutachten und weitere Unterlagen und Informationen zu diesen Beteiligungsgesellschaften gewürdigt. Bezogen auf die NAV haben wir zunächst untersucht, ob diese methodisch sachgerecht und unter Heranziehung geeigneter Datengrundlagen ermittelt wurden. Durch Befragung der gesetzlichen Vertreter oder von ihnen benannter Dritter haben wir uns dabei von der Angemessenheit der wesentlichen zugrunde gelegten Annahmen überzeugt. Darüber hinaus haben wir Abstimmungen mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen. Im Hinblick auf den der PATRIZIA AG im Rahmen des Bewertungsmodells zugeordneten Anteil am NAV der Beteiligungsgesellschaften haben wir anhand der Vertragsunterlagen nachvollzogen, dass diese Zuordnung den getroffenen vertraglichen Regelungen zur Ergebnis- und Vermögensverteilung für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften entspricht.

Aufgrund der o.g. möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Beteiligungen auch von Rahmenbedingungen und externen Effekten abhängt, die außerhalb der Einflussnahmemöglichkeiten der PATRIZIA AG liegen, haben wir ergänzend die von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Sensitivitätsanalysen kritisch gewürdigt, um mögliche Wertänderungsrisiken bei einer Änderung wesentlicher Inputfaktoren einschätzen zu können.

## 2. Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte

- a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG werden Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von Mio. EUR 210,3 ausgewiesen, d. s. 10,6% der Konzernbilanzsumme bzw. 17,0% des Konzerneigenkapitals. Die Geschäfts- und Firmenwerte werden jeweils innerhalb des Geschäftsjahres oder anlassbezogen Werthaltigkeitstests (Impairment Tests) durch die PATRIZIA unterzogen. Die Werthaltigkeitstests werden mittels Unternehmensbewertungen nach der „Discounted-Cashflow-Methode“ durchgeführt. Grundlage der Bewertungen bilden die Barwerte der künftigen Cashflows, die auf der im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests gültigen Fünfjahresplanung (Detailplanungszeitraum) beruhen. Dieser Detailplanungszeitraum wird danach unter Annahme von langfristigen Wachstumsraten fortgeschrieben. Die Abzinsung erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten (WACC - Weighted Average Cost of Capital). Der erzielbare Betrag wird dabei auf Basis des Nutzungswertes (value in use) ermittelt, und es wird durch den Abgleich mit dem Buchwert ermittelt, ob sich hieraus ein Abwertungsbedarf ergibt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter über die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse, die langfristigen Wachstumsraten sowie die zur Diskontierung verwendeten WACC-Sätze abhängig und daher mit Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Geschäfts- und Firmenwerte im Rahmen unserer Prüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt klassifiziert.

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

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

### 3. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

- a) Die PATRIZIA AG weist im Konzernabschluss unter dem Posten „sonstige immaterielle Vermögensgegenstände“ Fondsverwalterverträge in Höhe von Mio. EUR 131,9 aus, d.s. 6,7% der Konzernbilanzsumme bzw. 10,7% des Konzerneigenkapitals. Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der erworbenen und bereits vorhandenen Fondsverwalterverträge vorliegen, erfordert im hohen Maße Annahmen und Einschätzungen über die künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse aus den Verträgen sowie des verwendeten Diskontierungssatzes. Fehlerhafte Analysen und Bewertungen können aufgrund des Umfangs des Bilanzpostens eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben. Aus den genannten Gründen sehen wir die Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt an.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Fondsverwalterverträgen sind im Abschnitte 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

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

## Sonstige Informationen

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

- die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e HGB bzw. §§ 315b und 315c HGB,
- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf den im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 297 Abs. 2 Satz 4 bzw. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung

eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der

Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

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

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

## Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Stephan Mühlbauer.

München, den 13. März 2020

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Franz Klinger**  
Wirtschaftsprüfer



**Stephan Mühlbauer**  
Wirtschaftsprüfer



# Weitere Informationen

<u>Fünfjahresübersicht Bilanz</u>	<u>178</u>
<u>Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung</u>	<u>180</u>
<u>Der Aufsichtsrat</u>	<u>181</u>
<u>Der Vorstand</u>	<u>182</u>
<u>Finanzkalender und Kontakte</u>	<u>183</u>
<u>PATRIZIA Children Foundation</u>	<u>184</u>

# Bilanz

## Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

### Aktiva

119

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- und Firmenwert	210.292	201.109	7.366	610	610
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	131.895	166.562	35.224	35.416	37.417
Software	10.326	11.396	11.207	10.772	9.225
Nutzungsrechte	24.988	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	8.308	15.979	12.226	20.802
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.056	5.890	4.483	4.460	5.015
Beteiligungen an at-equity-bilanzierte Unternehmen	69.035	76.141	88.905	85.923	88.179
Beteiligungen	525.716	499.241	89.114	102.033	81.406
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	28.276	27.513	23.291	7.015	5.498
Langfristige Steueransprüche	0	0	0	35	78
Latente Steuern	17.305	6.102	331	323	7.013
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.025.274</b>	<b>1.002.262</b>	<b>275.900</b>	<b>258.813</b>	<b>255.243</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	113.208	71.534	99.791	182.931	1.057.942
Wertpapiere	1.011	3.011	5.010	44	54
Kurzfristige Steueransprüche	17.318	15.585	9.098	11.941	8.280
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	380.735	355.456	479.920	99.311	131.171
Bankguthaben und Kassenbestand	449.084	330.598	382.675	440.219	179.141
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>961.356</b>	<b>776.184</b>	<b>976.494</b>	<b>734.446</b>	<b>1.376.588</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>

Passiva

120

Tsd. EUR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	91.060	91.060	89.555	83.956	76.324
Kapitalrücklage	155.222	155.222	129.545	184.005	191.637
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-4.818	-15.605	-11.586	-10.803	-869
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	-3.459	0	0	0	0
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	78.721	49.503	0	0	0
Konzernbilanzgewinn	889.160	862.421	546.682	491.679	254.004
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	30.359	10.682	1.691	1.691	18.190
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.236.750</b>	<b>1.153.788</b>	<b>756.392</b>	<b>751.033</b>	<b>539.791</b>
<b>B. Schulden</b>					
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Latente Steuerschulden	112.178	110.387	15.833	17.992	63.253
Pensionsverpflichtungen	27.564	21.724	776	648	687
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	300.000	22.000	32.000
Langfristige Verbindlichkeiten	25.094	16.836	9.062	6.866	9.262
Leasingverbindlichkeiten	15.841	0	0	0	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>480.677</b>	<b>448.947</b>	<b>325.671</b>	<b>47.506</b>	<b>105.202</b>
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	93.194	0	0	53.200	821.828
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	0	0	3.677
Schuldscheindarlehen	0	0	22.000	5.000	35.000
Sonstige Rückstellungen	9.254	23.530	16.083	27.627	2.144
Kurzfristige Verbindlichkeiten	101.186	99.963	93.123	75.343	99.884
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9.328	0	0	0	0
Steuerschulden	56.692	52.218	39.125	33.550	24.305
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>269.653</b>	<b>175.711</b>	<b>170.331</b>	<b>194.720</b>	<b>986.838</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>	<b>993.259</b>	<b>1.631.831</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

Fünfjahresübersicht für den Konzern IFRS

121

Tsd. EUR	2019	2018	2017	2016	2015
Umsatzerlöse	398.703	350.628	249.574	817.879	384.858
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	252	828	691	1.542	10.075
Bestandsveränderungen	-50.535	-28.731	-39.909	-502.018	-166.980
Sonstige betriebliche Erträge	14.607	20.698	17.294	14.252	16.189
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	585	317	1	194.730	5.277
<b>Gesamtleistung</b>	<b>363.611</b>	<b>343.740</b>	<b>227.651</b>	<b>526.385</b>	<b>249.419</b>
Materialaufwand	-6.601	-11.699	-17.450	-33.712	-52.438
Aufwand für bezogene Leistungen	-28.036	-15.679	-11.450	-14.832	-14.787
Personalaufwand	-131.769	-124.954	-87.071	-101.313	-93.519
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-791	3.975	6.748	431	462
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-84.718	-90.742	-82.228	-68.757	-69.973
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-429	-1.059	0	0	0
Erträge aus Beteiligungen	32.891	28.042	49.315	32.667	151.681
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	725	11.852	13.353	7.651	4.232
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-377	-750	0	0
<b>EBITDAR</b>	<b>144.883</b>	<b>143.099</b>	<b>98.118</b>	<b>348.520</b>	<b>175.077</b>
Erträge aus Reorganisation	2.377	0	0	0	0
Reorganisationsaufwand	-10.339	-22.318	-2.330	-20.406	0
<b>EBITDA</b>	<b>136.922</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>	<b>328.114</b>	<b>175.077</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-55.562	-42.235	-8.681	-6.134	-7.059
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>81.360</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>	<b>321.980</b>	<b>168.018</b>
Finanzerträge	2.096	3.021	914	3.057	6.666
Finanzaufwendungen	-6.111	-6.436	-5.146	-7.361	-23.171
Sonstiges Finanzergebnis	300	0	0	0	0
Währungsergebnis	-234	1.175	-2.747	-4.029	-618
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>77.411</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>	<b>313.647</b>	<b>150.895</b>
Ertragsteuern	-21.064	-18.190	-21.230	-57.383	-16.433
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>56.347</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>	<b>256.264</b>	<b>134.462</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in EUR)	0,58	0,57	0,60	2,57	1,45

# Der Aufsichtsrat

Stand: 31. Dezember 2019

## Dr. Theodor Seitz

Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzender seit 2002

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

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

## Uwe H. Reuter

Erster stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2017

Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Holding AG, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

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

Externe Mandate, jeweils Mitglied des Aufsichtsrats:

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

## Alfred Hoschek

Zweiter stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2015

Geschäftsführer der AHO Verwaltungs GmbH und weiterer Projektgesellschaften, Gräfelfing

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind gegenwärtig alle Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig im Sinne von Ziffer 5.4.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex.

# Der Vorstand

Stand: 31. Dezember 2019

## Wolfgang Egger

Vorstandsvorsitzender, CEO

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2021

### Zuständigkeit im Vorstand

Human Resources, Institutional Clients, Marketing & Communications, Productivity & Performance Platform, Strategic Corporate M&A, Strategy, Technology & Innovation

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

## Karim Bohn

Mitglied des Vorstands, CFO

Erstmals bestellt am: 1. November 2015

Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2023

### Zuständigkeit im Vorstand

Accounting, Corporate Finance, Corporate Reporting & Planning, Fund Services, Insurance, Investor Relations, IT & Digitalisation, Procurement & Services, Tax

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

## Anne Kavanagh

Mitglied des Vorstands, CIO

Erstmals bestellt am: 15. April 2017

Zurzeit bestellt bis: 15. April 2022

### Zuständigkeit im Vorstand

Alternative Investments, Fund Management, Logistics, Multi Managers, Product Development & Client Services, Real Estate Development, Region UK & Ireland, Research, Transactions

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

## Klaus Schmitt

Mitglied des Vorstands, COO

Erstmals bestellt am: 1. Juni 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2020

### Zuständigkeit im Vorstand

Asset Management, Compliance, ESG, Governance, Japan, Legal, Regions, Retail Clients, Risk Management

### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

# Finanzkalender und Kontakte

## Finanzkalender 2020

122

Datum	
19. März 2020	Geschäftsbericht 2019 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. Mai 2020	Zwischenmitteilung über das erste Quartal 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
1. Juli 2020	Hauptversammlung, Augsburg
6. August 2020	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. November 2020	Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

### Investor Relations

**Martin Praum**

T +49 821 50910-402

investor.relations@patrizia.ag

### Corporate Communications

**Christoph Liedtke**

T +49 821 50910-636

communications@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 19. März 2020 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

[www.patrizia.ag/de/aktionaere/finanzberichte/geschaeftsberichte/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/finanzberichte/geschaeftsberichte/)

[www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/annual-reports/](http://www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/annual-reports/)

### Design und Satz

IR-ONE, Hamburg

www.ir-one.de

### Druck

Druckerei Joh. Walch GmbH & Co. KG, Augsburg

www.walchdruck.de

# PATRIZIA Children Foundation

Unsere Mission ist eine Welt, in der alle Kinder die gleichen Chancen haben.

Zugang zu Bildung ist der Schlüssel zu einem selbstbestimmten Leben. Ein sicheres Zuhause, gesundheitliche Versorgung, eine Schule und eine Ausbildungsstätte sind die Grundpfeiler, um angemessen lernen zu können.

Aus unserem Projekt: PATRIZIA School Buyamba, Uganda

Seit 2009 ist die PATRIZIA Children Foundation in Uganda aktiv und setzt sich in einem der ärmsten Länder der Welt dafür ein, dass Kinder Zugang zu Bildung haben. 2009, 2010 und 2014 hat die Stiftung notwendige großflächige Renovierungsarbeiten an der PATRIZIA School Buyamba ermöglicht.

2019 haben Stiftungsmitarbeiter die Grundschule im Süden Ugandas besucht und sich persönlich mit den Leitern und Schülern ausgetauscht.

*Eine besondere Freundschaft entstand zu Vincent.*

## GLÜCKSGESCHICHTE

Vincents größtes Vorbild ist seine Schwester, die 19-Jährige studiert Medizin. Wie sie möchte er Arzt werden und Kranke gesund machen, beziehungsweise dafür sorgen, dass sich in seinem Land nicht mehr so viele Menschen mit vermeidbaren Krankheiten infizieren. Wenn ein Elternteil sehr krank ist oder sogar stirbt, erklärt der 13-Jährige, treibt das manchmal ganze Familien in den Ruin. Er weiß, wovon er spricht, er selbst hat seine Eltern früh verloren. „Wenn ich also später als Arzt einer Person helfe, kann es sein, dass ich eine ganze Familie rette.“

„Ohne die PATRIZIA Children Foundation würde ich nie studieren können. Ich bin wirklich glücklich über diese Chance!“

Vincent hatte Glück im Unglück, seine Großeltern haben ihn aufgenommen. Nun kann er wieder die PATRIZIA School St. Francis in Buyamba besuchen. Weil seine Großeltern jedoch zu weit weg wohnen, lebt Vincent im Internat. Nächstes Jahr wird er die Grundschule abgeschlossen haben und auf eine weiterführende Schule wechseln, danach studieren. „Ich weiß, dass ich das schaffe, ich mache das auch für meine Eltern. Ich stelle mir manchmal vor, wie stolz sie auf mich wären, dieser Gedanke macht mich glücklich.“



**„MEIN GRÖSSTER TRAUM IST, ALS ARZT VIELE MENSCHEN GESUND ZU MACHEN.“**

Vincent, 13, Uganda



## PATRIZIA School Buyamba: eine Schule für mehr Hoffnung in Uganda

St. Francis ist eine Grundschule für Kinder zwischen fünf und vierzehn Jahren. Buyamba ist knapp 200 Kilometer von der Hauptstadt Kampala entfernt. Gäbe es das angrenzende Internat nicht, könnten viele Kinder nicht zur Schule gehen, da sie zu weit entfernt wohnen.

Uganda ist eines der ärmsten Länder der Welt. Als erste Maßnahme hat die PATRIZIA Children Foundation die Instandsetzung der vorhandenen Schulräume finanziert. Außerdem errichtete sie ein Lehrerwohnheim, einen Sanitärbereich sowie eine Mensa mit Schulküche. Das war vor mehr als zehn Jahren, seitdem hat sich viel geändert: Heute ist der Ausbildungsstandard einer der besten in dieser sehr armen Region. Viele ehemalige Schüler konnten sich eine eigene Existenz aufbauen und sich aus dem Teufelskreis von Armut und fehlender Bildung befreien. Dabei geht es vielen nicht ums Geld, sie wollen sich für ihr Land nützlich machen – so wie Vincent.

### Medizinische Situation in Uganda

Als Arzt ist man in Uganda mit anderen Herausforderungen konfrontiert als in Europa. Immer noch sterben Menschen an vermeidbaren Krankheiten wie Masern und Cholera. Es gibt Infektionskrankheiten, die durch Mücken und Zecken übertragen werden und die sich schnell zu Epidemien ausweiten können. Sterben Erwachsene, bringt das eine Menge Folgeprobleme mit sich. Kinder werden zu Waisen, bekommen keine Ausbildung, weil sie arbeiten müssen, um die Geschwister zu versorgen.

**Die medizinische Versorgung in Uganda – auch für uns unverzichtbar**  
Immer mehr Menschen und Waren reisen um die Welt – und damit auch die Krankheiten. So ziehen in Uganda die Nationalparks und Welt-erbestätten eine stetig wachsende Anzahl von Touristen an, Geschäftsreisende organisieren den Export von Kaffee, Tee und Baumwolle, und es gibt viele Infektionskrankheiten. Dass ein Land wie Uganda die medizinische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten kann, liegt auch in unserem Interesse. Uganda hat hier in den letzten Jahren viel geleistet: So gelang es im Jahr 2018, das Ebola-Virus an den Grenzen Kenias durch ein engmaschiges Screening an Flughäfen und Grenzübergängen aufzuhalten. Ausreichend Ärzte und Krankenschwestern sind eine der Grundvoraussetzungen für ein funktionierendes Gesundheitswesen. Junge Menschen wie Vincent werden Uganda unabhängig machen und ihren Teil dazu beitragen, dass dieses Land einer glücklicheren Zukunft entgegengeht.

Wie wichtig die Stärkung lokaler und regionaler Strukturen ist, lehrt uns die Corona-Pandemie gerade. Die Förderung einer nachhaltigen Gemeinschaft durch die Schaffung von Glücksgeschichten, wie die von Vincent, ist unser Anliegen. Dies ermöglichen wir direkt vor Ort mit unseren lokalen Partner-Organisationen. Das ist nur möglich durch die finanzielle Unterstützung unserer Sponsoren. Unser Ziel ist es, so vielen Kindern wie möglich auf der ganzen Welt zu helfen. Werden auch Sie ein Förderer unserer Projekte wie z. B. dem in Buyamba.

<https://www.patrizia.foundation/sponsor-werden/>

 PATRIZIA  
CHILDREN FOUNDATION

SINCE 1999



DONATE NOW

 PATRIZIA  
CHILDREN FOUNDATION

Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland

+49 821 509 10-303  
info@patrizia.foundation  
PatriziaChildrenFoundation  
#patriziachildrenfoundation



### Spendenkonto

PATRIZIA Children Foundation:  
IBAN DE59 7208 0001 0160 0333 00  
BIC DRESDEF720



# STRONG...

- ... PAN-EUROPEAN PLATFORM
- ... PRODUCT OFFERING
- ... TRACK RECORD
- ... GROWTH PROFILE