

PATRIZIA SE

Augsburg

Zusammengefasster Lagebericht für die
Gesellschaft und den Konzern sowie
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

PATRIZIA SE
Augsburg

**Zusammengefasster Lagebericht
für die Gesellschaft und den Konzern
sowie Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022	Veränderung
Assets under Management (AUM)	57,3 Mrd. EUR	59,1 Mrd. EUR	-3,2%
EBITDA	54,1 Mio. EUR	78,9 Mio. EUR	-31,5%
EBITDA Marge	17,0%	24,0%	-7,0 PP

PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	292.434	346.289	-15,6%
Gesamtleistung	317.160	333.587	-4,9%
EBITDA	54.097	78.933	-31,5%
EBIT	5.100	35.562	-85,7%
EBT	331	20.755	-98,4%
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	-4.055	7.249	-155,9%
<i>Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens</i>	<i>5.773</i>	<i>7.284</i>	<i>-20,8%</i>
<i>Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter</i>	<i>-9.828</i>	<i>-35</i>	<i>>1.000,0%</i>

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.481.479	1.245.986	18,9%
Kurzfristiges Vermögen	517.626	799.888	-35,3%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.156.232	1.258.992	-8,2%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	57,8%	61,5%	-3,7 PP
Nettoeigenkapitalquote	69,0%	70,1%	-1,1 PP
Langfristige Verbindlichkeiten	552.245	460.221	20,0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	251.075	260.315	-3,5%
Bilanzsumme	1.999.105	2.045.874	-2,3%

PP = Prozentpunkte

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2023	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2023 ¹	85.844.433 Stück
Eigene Aktien zum 31.12.2023	6.507.043 Stück
Höchstkurs 2023 ²	12,38 EUR
Tiefstkurs 2023 ²	7,03 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2023 ²	8,20 EUR
Kursentwicklung 2023 ²	-20,8%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2023	0,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2023 ³	78.430 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, S&P GIVI Global Index, S&P Global BMI)

¹ Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe² Xetra Schlusskurse³ Alle deutschen Börsenplätze

Vorwort der geschäftsführenden Direktoren

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2023 war für die meisten Marktteilnehmer erneut sehr herausfordernd. Die anhaltend hohe Inflation und steigende Zinssätze haben Investitionen in Real Assets hart getroffen. Die Transaktionsmärkte für Immobilien und Infrastruktur verzeichneten erhebliche Rückgänge, getrieben durch eine geringere Investorennachfrage und eine Flucht in liquide Anlagemöglichkeiten. Abwertungen und Preisdruck führten zu anhaltender Unsicherheit bei Investmentmanagern und ihren Kunden in aller Welt. Anlagestrategien in Real Assets mussten sich mit wachstumsschwachen Volkswirtschaften und nach unten korrigierten Wirtschaftsprognosen auseinandersetzen. Darüber hinaus beherrschten geopolitische Unsicherheiten weiterhin die globale Nachrichtenagenda. Andererseits wirkten die ersten Anzeichen der Zentralbanken, den Aufwärtsdruck auf die Zinssätze möglicherweise zu verringern, gegen Ende des Jahres stabilisierend auf die Märkte.

Marktteilnehmer mit einem starken Finanzprofil, einem diversifizierten und attraktiven Produktangebot und langjährigen, vertrauensvollen Kundenbeziehungen - wie die PATRIZIA - konnten jedoch trotz des herausfordernden Marktumfelds ihr Kerngeschäft bewahren und ihren Kunden attraktive Anlagemöglichkeiten bieten.

Operative Entwicklung

In diesem Umfeld der Unsicherheit und der historisch niedrigen Investitionstätigkeit konzentrierte sich PATRIZIA auf die vertrauensvollen Beziehungen zu ihren Stakeholdern, um die Kunden durch unruhiges Fahrwasser zu navigieren und den Wert des uns anvertrauten Vermögens zu schützen. Gleichzeitig ist es uns gelungen, für unsere Kunden in attraktive Immobilien- und Infrastruktur-Assets und -Strategien zu investieren, mit unseren Teams nah an den von uns verwalteten Assets zu sein und wichtige Prolongationen bei Finanzierungen für unsere Kunden zu erreichen.

Die Investitionen erstreckten sich über verschiedene Sektoren und Regionen und umfassten Transaktionen in Glasfasernetze in Spanien sowie in Hochgeschwindigkeits-Breitbandkommunikation in den USA, ein urbanes Logistikportfolio in Schweden, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und dezentrale Speicher in Deutschland, Solar- und Batterieentwicklung sowie Energiedienstleistungen in Australien und den Start eines Investitionsprogramms für bezahlbaren Wohnraum in Großbritannien.

Darüber hinaus haben wir die strategische Einführung neuer Produkte fortgesetzt, wie z.B. die bisher größte Initiative der Unternehmensgeschichte für nachhaltige Infrastruktur-Investitionen im asiatisch-pazifischen Raum (APAC) gemeinsam mit unserem Partner Mitsui.

Die Investitionstätigkeit für unsere nationalen und internationalen Kunden bestätigte die erfolgreiche geografische und produktbezogene Diversifizierung von PATRIZIA im Jahr 2023. Das Unternehmen schloss Transaktionen im Wert von 3,4 Mrd. EUR mit bedeutenden Investitionen in den Bereichen Digitalisierung, Wohnen und Energiewende ab. Die Transaktionen fanden überwiegend in den wichtigsten europäischen Märkten, den USA und APAC statt.

Darüber hinaus gibt es nach wie vor ein großes Volumen an Zusagen für neue Investitionen seitens unserer Kunden. Zum Jahresende hielten wir in unseren Fonds mehr als 3 Mrd. EUR an „Dry Powder“ vor, das bei anziehender Marktaktivität im Laufe des Jahres eingesetzt werden kann.

Insgesamt konnte PATRIZIA auch im Jahr 2023 neue Kunden für unsere globale Plattform gewinnen und bot zum Jahresende mehr als 500 institutionellen und über 7.000 semi-professionellen und privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio. Die Strategien umfassten privates und börsennotiertes Eigenkapital, Private-Debt- und Dachfonds-Produkte sowie diskretionäre Strategien über das gesamte Risikospektrum von Core, Value-Add und Opportunistic, um ein breites Spektrum an individuellen Anlagezielen zu erreichen.

Finanzielle Entwicklung

In Bezug auf die Plattform und die AUM zeigte sich PATRIZIA im Geschäftsjahr 2023 weiterhin widerstandsfähig und relativ stark. Die Schwäche der marktgetriebenen Umsatzerlöse, insbesondere der Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren, beeinträchtigte jedoch die Rentabilität des Unternehmens im Laufe des Jahres erheblich, trotz der bereits 2022 eingeleiteten Kostenmaßnahmen.

Die Entwicklung der AUM zeigte sich mit einem Rückgang zum Vorjahr von 3,2% auf 57,3 Mrd. EUR robust, wobei die negative Entwicklung vor allem auf negative Bewertungseffekte zurückzuführen war. Diese Bewertungseffekte wurden teilweise durch organisches Wachstum ausgeglichen, das die Entwicklung der AUM begünstigte. PATRIZIA agierte weiterhin als aktiver Investment Manager für ihre Kunden und unterzeichnete im Jahr 2023 Transaktionen im Wert von 2,8 Mrd. EUR, davon der überwiegende Teil Ankäufe, die das diesjährige und zukünftige organische Wachstum der AUM vorantrieben.

Wir profitieren von der hohen Qualität unseres verwalteten Vermögens, der breiten Diversifizierung in Bezug auf Sektoren und Regionen und insbesondere von den vorausschauenden Anlagestrategien unserer hauseigenen Research- und Data-Intelligence-Abteilung sowie den lokalen Teams vor Ort. Darin spiegeln sich unsere Wettbewerbsfähigkeit und die Stärke der Anlagestrategien für unsere Kunden wider, die unverändert verantwortungsvoll mit Fremdkapital umgehen. Der Verschuldungsgrad der verwalteten Fonds blieb mit einem durchschnittlichen Loan-to-Value (LTV) von 30,8% zum 31. Dezember 2023 deutlich unter dem Marktdurchschnitt.

Die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren in Höhe von 251,1 Mio. EUR stiegen weiter an (+4,2% ggü. Vorjahr), konnten jedoch den marktbedingten Rückgang der Transaktionsgebühren auf 14,7 Mio. EUR (-34,6% ggü. Vorjahr) und der leistungsabhängigen Gebühren auf 46,6 Mio. EUR (-23,8% ggü. Vorjahr) im Jahr 2023 nicht vollständig kompensieren. Unter Berücksichtigung aller drei Gebührenströme beliefen sich die Gebühreneinnahmen insgesamt auf 312,4 Mio. EUR (-3,8% ggü. Vorjahr). Zusätzlich trugen sonstige betriebliche Erträge wesentlich zur Rentabilität des Unternehmens im Jahr 2023 bei.

Wir haben auf die geringere Kundenaktivität auf dem Transaktionsmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2023 reagiert, indem wir unseren Geschäftsbetrieb reorganisiert und auf künftiges Wachstum ausgerichtet haben. Damit einher ging auch ein Personalabbau im mittleren zweistelligen Bereich, eine notwendige Maßnahme zur Vorbereitung auf eine längere und unbeständigere Markterholung. Die einmaligen Kosten der Reorganisation beliefen sich im Jahr 2023 auf 16,3 Mio. EUR, was zu einem EBITDA von 54,1 Mio. EUR (-31,5% ggü. Vorjahr) führte, entsprechend einer EBITDA-Marge von 17,0% (-7,0 PP ggü. Vorjahr). Vor Reorganisationsergebnis sank das EBITDAR im Jahr 2023 um 21,4% auf 69,9 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr.

Die Differenz zwischen dem EBITDA und dem auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernjahresüberschusses ist in erster Linie auf Abschreibungen und Wertminderungen in Höhe von -50,5 Mio. EUR zurückzuführen (+16,5% ggü. Vorjahr von -43,4 Mio. EUR). Die M&A-bedingte Amortisierung von Fondsverwalterverträgen und Lizenzen belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 17,0 Mio. EUR. Darüber hinaus belastete eine marktbedingte Wertminderung auf konsolidierte Seed Investments/ Warehousing Immobilienbestände in Höhe von 16,9 Mio. EUR die Ergebnisse im Geschäftsjahr 2023. Beide Posten hatten jedoch keinen Einfluss auf die Generierung des operativen Cashflows im Jahr 2023.

Seit der Gründung der PATRIZIA im Jahr 1984 hat das Unternehmen eine Reihe von Marktzyklen gemeistert, aus denen wir stets gestärkt hervorgegangen sind. Wir sind davon überzeugt, dass unsere vertrauensvollen, langfristigen Kundenbeziehungen, unser breites Produktportfolio, die Kombination aus lokaler Expertise und globaler Größe sowie unsere sehr solide Bilanz mit einer Nettoeigenkapitalquote von 69,0% und einer verfügbaren Liquidität von 291,0 Mio. EUR uns in die Lage versetzen werden, erfolgreich durch das herausfordernde Marktumfeld zu navigieren. Darüber hinaus erlaubt uns unsere solide Bilanz, bereits heute Marktchancen zu nutzen und gezielte Investitionen zu tätigen, die das zukünftige Wachstum beschleunigen.

Die starke Bilanz der PATRIZIA ermöglicht es dem Unternehmen auch, seinen Aktionären eine verlässliche Dividendenpolitik mit steigenden Dividenden über Marktzyklen hinweg zu bieten. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat schlagen wir den Aktionären daher für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende je Aktie von 0,34 EUR vor, was einem Wachstum von 3,0% gegenüber dem Vorjahr und der sechsten Dividendenerhöhung in Folge entspricht.

Strategische Plattformentwicklung

Unser Unternehmenszweck lautet „**Building Communities & Sustainable Futures**“. Gemeinschaften bestehen jedoch nicht nur aus Immobilien wie Häusern, Geschäften und Büros. Sie sind durch Straßen und zahlreiche Versorgungssysteme für Energie, Wasser, Daten und soziale Versorgung miteinander verbunden. Um eine wirklich nachhaltige Zukunft zu schaffen, müssen wir daher einen integrierten Ansatz verfolgen, der Immobilien und Infrastruktur miteinander verbindet.

Auf diese Weise wollen wir Lebensräume ganzheitlich effizienter, technologisch fortschrittlicher, nachhaltiger und sozial integrativer gestalten. Darüber hinaus generieren sowohl Immobilien- als auch Infrastrukturinvestitionen langfristige Erträge, die einen Inflationsschutz bieten. Wir sind davon überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren Kunden gut positioniert sind, um gestärkt aus dem veränderten Marktumfeld hervorzugehen, da wir uns auf strukturelle Wachstumsmärkte konzentrieren, die es uns ermöglichen, nachhaltige und attraktive Werte für unsere Kunden und Aktionäre zu schaffen.

Unserer Anlagephilosophie liegt die Vision einer „Welt im Wandel“ zugrunde, die sich auf unser Leben, unser Geschäft und unsere Branche auswirkt. Dabei kristallisieren sich vier große Themen des Wandels, die sogenannten „DUEL“-Megatrends, heraus:

1. **Digital Transition** – Digitalisierung und neue Technologien wie Echtzeitkonnektivität und künstliche Intelligenz haben unsere Lebens- und Wirtschaftsweise verändert. Diese Umwälzungen werden neue Möglichkeiten für künftige Geschäftsmodelle schaffen.
2. **Urban Transition 2.0** – Städte werden zu Gravitationszentren für Innovation, für neue intelligente Technologien, insbesondere für die Dekarbonisierung, und für neue Arbeitsmodelle sowie modernes Wohnen.
3. **Energy Transition** – Klimawandel und globale Erwärmung haben einen grundlegenden Wandel von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien und neuen nachhaltigen Formen der Energieerzeugung und -speicherung ausgelöst.
4. **Living Transition** – Das Wohnen wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung, der sozialen Bedürfnisse und des intelligenten Wohnens erheblich verändern.

Diese DUEL-Megatrends erfordern neue Investmentansätze, um die AUM unserer Kunden zu schützen und neue Möglichkeiten der Wertschöpfung zu nutzen. Wir wollen unser Geschäftsmodell zukunftssicher machen und ein smart Real Asset Player werden, der nachhaltig, marktführend, ehrgeizig, widerstandsfähig und technikaffin ist.

Die Kombination aus einem starken hauseigenen Research- und Data-Intelligence-Team, lokalen Experten vor Ort, zukunftsweisenden Sanierungs- und Dekarbonisierungsstrategien sowie unseren technologischen Fähigkeiten verschafft uns eine starke Position, um für unsere Kunden einen Mehrwert zu schaffen. Mit der weiteren Konvergenz der Sektoren Immobilien und Infrastruktur werden die Anlagestrategien zunehmend themenorientiert und nicht mehr nur von der Anlageklasse abhängig sein.

Nachhaltigkeitsstrategie

Auch im Jahr 2023 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie „Create Better Assets, Better Workplaces and Better Communities“ in die Praxis umgesetzt. Die umfassende Einbeziehung von ESG-Aspekten in unsere Produkte und wichtige Entscheidungsprozesse in den letzten Jahren sind ein Beleg für die Fortschritte, die wir bei der Erreichung unserer ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele machen.

Darüber hinaus kommen wir mit unserer 2022 veröffentlichten "Net Zero Carbon"-Strategie voran, die darauf abzielt, die Treibhausgasemissionen aus den von uns verwalteten Vermögenswerten zu eliminieren, erneuerbare Energien vor Ort zu nutzen und unsere Betriebsaktivitäten bis 2040 zu dekarbonisieren. Darüber hinaus setzt PATRIZIA die Nachhaltigkeitsstrategien ihrer Fonds um. So erreichten beispielsweise drei PATRIZIA Fonds - European Infrastructure Fund (EIF) II, Smart Cities Infrastructure Fund (SCIF) und Pan-European - in den GRESB-Ergebnissen von 2023 ausgezeichnete 5*-Bewertungen für die ESG-Performance.

Unser Programm „Equity, Diversity & Inclusion“ (ED&I) schafft weiterhin ein Bewusstsein für die Bedeutung von ED&I bei PATRIZIA und motiviert uns, unseren Weg fortzusetzen, ein bevorzugter Arbeitgeber im Real Assets Bereich zu werden. Dazu gehörte auch eine konzernweite Mitarbeiterbefragung, um die Vielfalt innerhalb von PATRIZIA besser zu verstehen.

Die PATRIZIA Stiftung, die von PATRIZIA personell und finanziell mit bis zu 1% des EBITDA unterstützt wird, baut ihr weltweites Netzwerk von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zur Unterstützung von Kindern in Not weiter aus. Die Stiftung ist dabei, neue PATRIZIA Kinderbetreuungseinrichtungen in Indien und Bangladesch zu bauen, die zu den vier bestehenden Betreuungseinrichtungen, elf Bildungseinrichtungen und vier Einrichtungen des Gesundheitswesens weltweit hinzukommen werden.

PATRIZIA setzt sich seit 1984 für Kinder in Not ein, seit 1992 in enger Zusammenarbeit mit dem Bunten Kreis in Deutschland für die Nachsorge schwerstkranker Kinder und seit 1999 durch die Unterstützung der PATRIZIA Stiftung. Die PATRIZIA Stiftung hat in den letzten 24 Jahren mehr als 600.000 Kindern und Jugendlichen weltweit Zugang zu Bildung, Gesundheitsversorgung und einem sicheren Zuhause verschafft, um ihnen die Chance auf ein besseres, selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, und hat sich zum Ziel gesetzt, mit Hilfe ihrer Partner und Förderer bis zum Jahr 2030 eine Million Kinder zu unterstützen.

Ausblick

Unserer Ansicht nach beschreibt „Welt im Wandel“ am besten die grundlegenden Marktveränderungen, die unser Geschäftsjahr 2023 beeinflusst haben und auch mittel- bis langfristig den Ausblick bestimmen werden. Wir glauben, dass das Jahr 2024 für uns ein Jahr des Wandels sein wird, da wir weiterhin mit erheblichem Gegenwind an den Märkten und geopolitischen Unsicherheiten konfrontiert sind, die sich erheblich auf die Kundenaktivitäten und unsere Geschäftsentwicklung auswirken. Wir werden das Jahr 2024 nutzen, um unsere Strategie und die Art und Weise, wie wir arbeiten, so anzupassen, dass wir diese grundlegenden Veränderungen, die von einer Welt im Wandel angetrieben werden, bestmöglich bewältigen und eine solide Grundlage für die Beschleunigung unseres Wachstums schaffen können, wenn sich die Märkte wieder öffnen.

Auch wenn wir davon ausgehen, dass das Jahr 2024 insgesamt schwierig bleiben wird, erwarten wir im Laufe des Jahres eine gewisse Belebung der Marktaktivitäten. Der Bewertungsdruck dürfte die AUM weiterhin belasten, während das uns für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital („firepower“) von über 3 Mrd. EUR selektive Investitionsmöglichkeiten bieten dürfte, um das organische Wachstum der AUM voranzutreiben. Wir erwarten daher, dass sich die AUM zum Jahresende in einer Spanne von 54,0 - 60,0 Mrd. EUR bewegen werden.

Wir erwarten ein EBITDA in der Spanne von 30,0 - 60,0 Mio. EUR, was für das Geschäftsjahr 2024 einer EBITDA-Marge zwischen 11,0% - 19,2% entspricht.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren qualifizierten, fleißigen und leidenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben uns trotz der schwierigen Rahmenbedingungen stets loyal zur Seite gestanden und durch Ihren unermüdlichen Einsatz einen Mehrwert für PATRIZIA und ihre Stakeholder geschaffen. Mit Ihrer Kompetenz und Ihrem Engagement haben Sie unsere Kunden in dieser schwierigen Marktphase maßgeblich unterstützt und die strategische Entwicklung vorangetrieben. Ihre Leistungen und Ihre gute Zusammenarbeit motivieren uns, ehrgeizige Ziele anzustreben, um PATRIZIA als „smart Real Asset Player“ weiterzuentwickeln.

Wir danken auch Ihnen, unseren Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern, für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Freundschaft, auch in unsicheren Zeiten. Wir freuen uns darauf, die strategische Entwicklung der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen!

Augsburg, den 18. März 2024

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
Geschäftsführender Direktor,
CEO



Christoph Glaser
Geschäftsführender Direktor,
CFO



Wolfgang Egger
Geschäftsführender Direktor,
Founder

Bericht des Verwaltungsrats

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

Das Geschäftsjahr 2023 erwies sich aus makroökonomischer und geopolitischer Sicht als ein weiteres herausforderndes Jahr. Für PATRIZIA hatten das anhaltend hohe Inflations- und Zinsumfeld sowie die allgemeine Marktunsicherheit und -volatilität erhebliche Auswirkungen auf die Kundenaktivitäten und damit auf die operative Performance des Unternehmens.

Die Anlagestrategien für Real Assets mussten sich mit wachstumsschwachen Volkswirtschaften und nach unten korrigierten Wirtschaftsprognosen auseinandersetzen, verbunden mit einer weiterhin hohen Inflation und Zinsvolatilität. Darüber hinaus nahmen die geopolitischen Unsicherheiten zu, angeheizt durch die Hamas-Angriffe auf Israel im Oktober 2023, den daraus resultierenden militärischen Konflikt in der Nahost-Region sowie den anhaltenden Krieg in der Ukraine. Andererseits wirkten sich die ersten Hinweise der Zentralbanken auf eine mögliche Lockerung des Zinsdrucks stabilisierend auf die Inflation und die wirtschaftliche Entwicklung aus - um nur einige wichtige Faktoren zu nennen, die die Investitionstätigkeit der Kunden beeinflussen.

Parallel zu diesem anspruchsvollen Marktumfeld und den geopolitischen Unsicherheiten erleben die Wirtschaftsräume und Gesellschaften auf der ganzen Welt einen grundlegenden Wandel in der Art und Weise, wie die Menschen leben, arbeiten und Geschäfte machen. Das städtische Leben passt sich weiterhin den demografischen Veränderungen und dem Wandel der Lebensgewohnheiten an, wodurch die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten und dennoch erschwinglichen Wohnungen steigt. Der Klimawandel hat eine Energiewende von fossilen Brennstoffen hin zu erneuerbaren Energien angestoßen, um die Wirtschaft anzutreiben und die Dekarbonisierung in der Immobilienbranche zu beschleunigen. Städte werden zu Gravitationszentren für Innovationen, intelligente Technologien und neue Arbeitsmodelle, die ein neues Stadtgefüge formen. Angesichts dieser großen und sehr dynamischen Entwicklungen muss PATRIZIA nicht nur seine Effizienz und seine internen Prozesse auf ein neues und starkes Niveau bringen, sondern auch sein Produkt- und Dienstleistungsangebot an die großen Trends der näheren und mittleren Zukunft anpassen: neuartige Lebensweisen in noch schneller wachsenden Städten - qualitativ hochwertiges städtisches Wohnen in Verbindung mit Dekarbonisierung und geringerem Energieverbrauch - und nicht zuletzt die Digitalisierung. Für PATRIZIA ist dies Herausforderung und Chance zugleich.

PATRIZIAS operative Performance in 2023

PATRIZIA wurde durch das Marktumfeld insbesondere durch eine negative Entwicklung der marktbedingten Umsatzerlöse, vor allem aus Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren, im Vergleich zum Vorjahr beeinträchtigt. Das veränderte Kundenverhalten in Form einer Flucht in liquide Mittel, eines geringeren Engagements in Immobilien und einer Abkühlung des Interesses für illiquide Anlagen führte zu einem geringeren Wachstum des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens und niedrigeren Umsatzerlösen. In der Folge schloss die Gesellschaft das Geschäftsjahr 2023 mit einem konsolidierten EBITDA von 54,1 Mio. EUR ab, was einem Rückgang von 31,5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die sonstigen Erträge stützten das EBITDA im Geschäftsjahr 2023 mit 28,5 Mio. EUR (-5,9% ggü. Vorjahr), einschließlich positiver Einmaleffekte aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus Earn-Out-Vereinbarungen (7,4 Mio. EUR) und Mehrwertsteuererstattungen (4,6 Mio. EUR). Basierend auf der Performance vor den im Jahr 2023 verbuchten Reorganisationsaufwendungen belief sich das EBITDAR auf 69,9 Mio. EUR, was einem Rückgang von 21,4% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Differenz zwischen dem EBITDA und dem auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernjahresüberschusses ist in erster Linie auf Abschreibungen und Wertminderungen in Höhe von -50,5 Mio. EUR zurückzuführen (+16,5% ggü. Vorjahr von -43,4 Mio. EUR).

Dennoch hat sich PATRIZIA durch das weiter ausgebauten Produktangebot und Zugang zu neuen Investments als stabiler und verlässlicher Partner für ihre Kunden behauptet, auch unterstützt durch die starke Bilanz der Gesellschaft. PATRIZIA hat daher in unsicheren Zeiten insgesamt eine gute Widerstandsfähigkeit der Plattform gezeigt. Dazu beigetragen haben das gut diversifizierte verwaltete Immobilien- und Infrastrukturvermögen, die internationale Präsenz und die etablierten, langfristigen Kundenbeziehungen.

Das verwaltete Vermögen (AUM) ging im Jahresvergleich um 3,2% auf 57,3 Mrd. EUR zurück, was in erster Linie auf Bewertungseffekte zurückzuführen ist, die teilweise durch organisches Wachstum der AUM ausgeglichen wurden. Besonders im Fokus stand der Infrastruktursektor, der einen großen positiven Beitrag zum Gesamtinvestitionsvolumen leistete, während die meisten Immobiliennutzungsarten weiterhin durch das Marktumfeld und in einigen Fällen durch strukturelle Veränderungen negativ beeinflusst wurden. PATRIZIA war weiterhin als aktiver Investment Manager für ihre Kunden tätig, um die Marktbedingungen zu nutzen, und unterzeichnete Transaktionen im Wert von 2,8 Mrd. EUR ab, von denen der Großteil Ankäufe im Auftrag von Kunden waren. Die starke Bilanz und die finanzielle Flexibilität des Unternehmens unterstützten die Widerstandsfähigkeit der Plattform zusätzlich.

PATRIZIA's strategische Meilensteine in 2023

Auch für die strategische Entwicklung der PATRIZIA war das Jahr 2023 wichtig. Die Ernennung von Dr. Asoka Wöhrmann zum neuen CEO war ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung des Unternehmens. Er bringt umfassende Führungsqualitäten und tiefgreifende Kenntnisse der Finanzmärkte und der globalen Asset Management Branche in die PATRIZIA ein. Darüber hinaus werden strategische Partnerschaften wie die gemeinsam mit Mitsui gestartete Strategie für nachhaltige Infrastrukturinvestitionen in der Region APAC den Weg für ein beschleunigtes AUM-Wachstum im Bereich Infrastruktur ebnen und PATRIZIA dabei helfen, ein „smart Real Asset Player“ zu werden.

Um die Rentabilität in einem weiterhin gedämpften Marktumfeld zu sichern, hat der Verwaltungsrat die geschäftsführenden Direktoren bei der Umsetzung eines Reorganisationsprogramms im vierten Quartal 2023 ermutigt und unterstützt. Das klare strategische Ziel dieses Programms war es, PATRIZIA effizienter zu machen, die wiederkehrende Rentabilität weiter zu verbessern und die Widerstandsfähigkeit der Plattform zu erhöhen - mit anderen Worten, die Kostenbasis des Unternehmens anzupassen, um sich auf eine längere und unruhigere Erholung vorzubereiten und die gesamten Betriebskosten nachhaltig unter das jährliche Niveau der wiederkehrenden Umsatzerlöse zu senken.

Zusammensetzung von Verwaltungsrat und seinen Ausschüssen

Im Geschäftsjahr 2023 bestand der Verwaltungsrat aus sieben Mitgliedern, namentlich Herrn Uwe H. Reuter, Herrn Wolfgang Egger, Herrn Jonathan Feuer, Herrn Axel Hefer, Frau Marie Lalleman, Frau Saba Nazar und Herrn Philippe Vimard. Herr Wolfgang Egger war auch als geschäftsführender Direktor tätig.

Der Verwaltungsrat hat einen Prüfungsausschuss sowie einen Nominierungs- und Vergütungsausschuss eingerichtet.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses im Berichtsjahr waren:

- Jonathan Feuer (Vorsitzender)
- Axel Hefer
- Uwe H. Reuter

Die Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses im Berichtsjahr waren:

- Marie Lalleman (Vorsitzende)
- Wolfgang Egger (ab dem 13. Dezember 2023)
- Uwe H. Reuter
- Philippe Vimard

Zusammenarbeit mit den geschäftsführenden Direktoren

In dem monistischen Führungssystem der PATRIZIA SE bestimmt der Verwaltungsrat die Grundlinien der Tätigkeit der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat machte von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, die täglichen Geschäfte an die geschäftsführenden Direktoren zu delegieren, wobei im Geschäftsjahr 2023 einer der geschäftsführenden Direktoren zugleich Verwaltungsratsmitglied war. Dem Verwaltungsrat wurden regelmäßig Berichte über den Geschäftsverlauf vorgelegt. Alle vorgelegten zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgänge wurden intensiv mit den geschäftsführenden Direktoren erörtert und - soweit erforderlich - hierfür die Zustimmung erteilt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats haben die geschäftsführenden Direktoren dazu aufgefordert den Verwaltungsrat über wichtige Themen und Entwicklungen der Gesellschaft und des Konzerns zu informieren, neben spezifischen Detailanfragen zu individuellen Sachverhalten. Diese Anfragen wurden durch mündliche und schriftliche Berichte der geschäftsführenden Direktoren und der Mitglieder der Executive Committees im Rahmen von Sitzungen des Verwaltungsrats oder im Falle von spezifischen Detailanfragen durch direkte Beantwortung an das jeweilige Mitglied des Verwaltungsrats beantwortet. Der Verwaltungsrat diskutierte diese Berichte und erörterte in den Sitzungen intensiv Fragen der Geschäftspolitik, des Geschäftsverlaufs und der weiteren Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns. Darüber hinaus stand der Vorsitzende des Verwaltungsrats auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem CEO, um sich über den aktuellen Stand der Geschäftsentwicklung zu informieren. Auf der Grundlage der von den geschäftsführenden Direktoren vorgelegten Berichte und Informationen überzeugte sich der Verwaltungsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Der Verwaltungsrat hat die Angemessenheit des eingerichteten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems geprüft und deren Wirksamkeit bewertet. Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2023 eine Qualitätsverbesserung hinsichtlich der Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme festgestellt.

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden insgesamt acht Sitzungen des Verwaltungsrats statt. Vier Sitzungen fanden in Präsenzform und vier Sitzungen in virtueller Form statt.

Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr insgesamt fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses und vier Sitzungen des Nominierungs- und Vergütungsausschusses statt. Der Prüfungsausschuss hielt alle Sitzungen in virtueller Form ab. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss tagte dreimal persönlich und eine vierte Sitzung wurde virtuell abgehalten. Darüber hinaus kamen die Ausschüsse im Laufe des Jahres zu mehreren informellen Arbeitssitzungen zusammen.

Einzelheiten zu den abgehaltenen Sitzungen und zur Teilnahme an den einzelnen Sitzungen können folgender Übersicht entnommen werden:

Individuelle Sitzungsteilnahmen der Mitglieder des Verwaltungsrats in 2023

	Verwaltungsrat		Prüfungsausschuss		Nominierungs- und Vergütungsausschuss	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Uwe H. Reuter	8/8	100%	4/5	80%	4/4	100%
Wolfgang Egger	7/8	87%	n/a	n/a	4/4	100%
Jonathan Feuer	7/8	87%	5/5	100%	n/a	n/a
Axel Hefer	7/8	87%	5/5	100%	n/a	n/a
Marie Lalleman	7/8	87%	n/a	n/a	4/4	100%
Saba Nazar	8/8	100%	n/a	n/a	n/a	n/a
Philippe Vimard	5/8	63%	n/a	n/a	4/4	100%

Schwerpunkte der Tätigkeiten

Die Sitzungen des Verwaltungsrats konzentrierten sich insbesondere auf wichtige Grundsatz- und Einzelfragen, die Strategie des Konzerns und die wirtschaftliche Lage vor dem Hintergrund eines stark veränderten Marktumfelds.

In einer ersten Sitzung des Verwaltungsrats am 8. März 2023 befasste sich der Verwaltungsrat - nach einem Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses - schwerpunktmäßig mit Personalthemen, insbesondere mit der Nachfolgeplanung für die geschäftsführenden Direktoren, möglichen Änderungen des Vergütungssystems für die geschäftsführenden Direktoren, möglichen Co-Investitionsmöglichkeiten für PATRIZIA Mitarbeiter, geschäftsführende Direktoren und Mitglieder des Verwaltungsrats sowie einer Entscheidung über die Short Term Incentives für die ehemaligen Mitglieder des Vorstands und die geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2022. Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden von Thomas Wels als geschäftsführender Direktor beschloss der Verwaltungsrat einen aktualisierten Geschäftsverteilungsplan für die geschäftsführenden Direktoren sowie die Genehmigung eines Beratervertrags mit Thomas Wels für die Zeit nach dem Ende seiner Amtszeit. Weitere Themen dieser Sitzung waren der Bericht der geschäftsführenden Direktoren mit einer ausführlichen Berichterstattung über die Finanzlage des Unternehmens, eine Präsentation über die Strategie des Unternehmens in Bezug auf Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion sowie ein Update zur Cybersicherheit.

Die Sitzung des Verwaltungsrats am 21. März 2023 war zugleich die Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022, in der die Abschlussprüfer der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über ihre Prüfungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2022 berichteten. Nach der Prüfung des Jahresabschlusses 2022, des Konzernabschlusses 2022 und des Geschäftsberichts 2022 hat der Verwaltungsrat den Jahresabschluss 2022 festgestellt und den Konzernabschluss 2022 gebilligt. Der Verwaltungsrat billigte auch den Abhängigkeitsbericht sowie den Vergütungsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022. Der Verwaltungsrat beschloss, dem Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren zu folgen und den Aktionären der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,33 EUR auszuzahlen. Darüber hinaus befasste sich der Verwaltungsrat mit der laufenden Suche nach C-Level-Positionen.

Am 28. April 2023 fand eine Sitzung statt, in der die vertragliche Ausgestaltung und die Vergütungsaspekte für den designierten CEO, Dr. Asoka Wöhrmann, ausführlich erörtert wurden.

Am 25. Mai 2023 fand eine weitere ordentliche Sitzung statt, in der der CFO den Bericht der geschäftsführenden Direktoren vorstellte, einschließlich der aktuellen Geschäftsentwicklung, der Entwicklung des kürzlich erworbenen Infrastrukturgeschäfts, der potenziellen Auswirkungen des aktuellen Zinsumfelds auf die Geschäftstätigkeit und die Finanzzahlen des Konzerns. Nach einem Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses beschloss der Verwaltungsrat die Ziele des Long-Term Incentive Plans (LTI) für die geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2023, die Zuteilung von Awards des 2020 zugesagten Long-Term Incentive Plans (LTI) für die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. geschäftsführende Direktoren sowie eine Änderung der Vertragsbedingungen des derzeitigen CEOs. Weitere Tagesordnungspunkte waren der Bericht des Prüfungsausschusses sowie ein Prozess für die Freigabe für die vom Verwaltungsrat ausgelösten Kosten. Schließlich beschloss der Verwaltungsrat nach der Wiederbestellung von Jonathan Feuer und Philippe Vimard als Mitglieder des Verwaltungsrats durch die Hauptversammlung die Ernennung von Jonathan Feuer zum stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats und seine Ernennung zum Mitglied und Vorsitzenden des Prüfungsausschusses sowie die Ernennung von Philippe Vimard zum Mitglied des Nominierungs- und Vergütungsausschusses.

Die nächste ordentliche Sitzung fand am 13. Juli 2023 statt, auf der der designierte CEO, Dr. Asoka Wöhrmann, und der neu ernannte COO, Slava Shafir, über ihre ersten Wochen und Eindrücke vom Unternehmen berichteten. Die Mitglieder des Executive Committees des Unternehmens gaben ein Markt-Update für ihre jeweiligen Verantwortungsbereiche, und der CFO gab einen Überblick über den Bericht der geschäftsführenden Direktoren, der auch ein Update zu Rechtsstreitigkeiten enthielt. Darüber hinaus blickten die Mitglieder des Verwaltungsrats auf die letzte Hauptversammlung zurück und diskutierten die Vor- und Nachteile des Formats der virtuellen Hauptversammlung. Schließlich beschloss der Verwaltungsrat eine Anpassung des Geschäftsverteilungsplans der geschäftsführenden Direktoren.

Am 27. September 2023 fand eine weitere ordentliche Sitzung des Verwaltungsrats statt. Erster Tagesordnungspunkt war der Bericht des Prüfungsausschusses, der sich u.a. mit den jüngsten finanziellen Entwicklungen, der Fondsperformance und der Auslagerung des Controllings für den Bereich Property Management befasste. Es folgte der Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses, in dem der Verwaltungsrat u.a. über mögliche künftige Änderungen des Long-Term Incentive Plans (LTI) für die geschäftsführenden Direktoren und geänderte Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Mitglieder des Executive Committees sowie über das Feedback der Aktionäre zum letzten Vergütungsbericht diskutierte. Schließlich beschloss der Verwaltungsrat eine vorzeitige Abgeltung der Long Term Incentives (LTIs) für die Geschäftsjahre 2020 - 2022 mit dem ehemaligen CFO, Karim Bohn. Weitere Tagesordnungspunkte waren der Bericht der geschäftsführenden Direktoren, sowie ein Business Report, in dem die Mitglieder des Executive Committees über aktuelle Themen aus ihren Verantwortungsbereichen informierten. Weitere Tagesordnungspunkte waren verschiedene Finanzthemen, ein Bericht über die Fondsperformance, die Immobilienbewertung und ein Rückblick auf das erworbene Infrastrukturgeschäft.

Auf einer außerordentlichen Sitzung am 16. November 2023 erörterte und beschloss der Verwaltungsrat die Absicht, den Dienstvertrag des COO, Slava Shafir, zu beenden. Die eigentliche Entscheidung über die Abberufung und Beendigung des Dienstverhältnisses wurde in einem separaten Beschluss am 21. November 2023 getroffen.

In der letzten Sitzung des Berichtsjahres am 13. Dezember 2023 legte der Verwaltungsrat einen Schwerpunkt auf die aktuelle Finanzlage des Unternehmens, die nach einem Bericht des CFO diskutiert wurde. Es folgten ein Bericht des CEO sowie Business Reports von Mitgliedern des Executive Committees über ihre Verantwortungsbereiche. Weitere Themen der Sitzung waren Berichte zu den Themen Risiko, Compliance, Interne Revision, Cybersicherheit, Immobilienbewertung und anhängige Rechtsstreitigkeiten sowie ein Bericht des Prüfungsausschusses und der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über den Prüfungsansatz und die Wesentlichkeitsgrenzen für die anstehende Prüfung. Darüber hinaus befasste sich der Verwaltungsrat mit Personal- und Vergütungsthemen, darunter die Zielsetzung für die Short Term Incentives (STI) der geschäftsführenden Direktoren, die Zielsetzung für den Frauenanteil im Verwaltungsrat, bei den geschäftsführenden Direktoren und in den Führungsebenen unterhalb der geschäftsführenden Direktoren sowie der Nominierung von Wolfgang Egger als zusätzliches Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss. Schließlich führte der Verwaltungsrat in der Sitzung auch eine allgemeine Diskussion über die Dividendenpolitik und beschloss das Budget und den Geschäftsplan für das Geschäftsjahr 2024, die Entsprechenserklärung 2024 zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Abhaltung der Hauptversammlung 2024 in virtueller Form ohne physische Anwesenheit der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten, die Genehmigung eines Mietvertrags für neue Büroräume in London sowie die Genehmigung von Rechnungen für vom Verwaltungsrat in Anspruch genommene Rechtsberatung.

Der Prüfungsausschuss befasste sich regelmäßig mit der vierteljährlichen Finanzentwicklung des Unternehmens, der Überprüfung der Jahres- und Quartalsabschlüsse und der Überprüfung der regelmäßigen Aktualisierung der Geschäftsjahresprognose. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Wahlvorschlag und der Beauftragung des Abschlussprüfers und der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für die Jahresabschlussprüfung, der Überwachung der Rechnungslegungsprozesse und der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Compliance Management des Unternehmens, der Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme, dem Risikomanagementsystem und dem internen Revisionssystem sowie mit der Qualität der Abschlussprüfung und der vom Abschlussprüfer erbrachten zusätzlichen Leistungen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses stand in regelmäßigem Kontakt mit dem Wirtschaftsprüfer.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss befasste sich mit dem Vergütungsbericht, den personellen Veränderungen im Bereich der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats, der Vergütung der Mitglieder des ehemaligen Vorstands und der geschäftsführenden Direktoren, einschließlich des Vergütungssystems und der Festlegung der variablen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie der Festlegung von Unternehmens- und individuellen Leistungszielen für die variable Vergütung für das laufende Geschäftsjahr. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit war die Vorbereitung der Nachfolgeplanung für die geschäftsführenden Direktoren sowie die Vorbereitung von Beschlüssen über Dienstverträge ehemaliger Mitglieder des Vorstands und aktueller geschäftsführender Direktoren.

Weitere Beschlüsse, Interessenskonflikte & Fortbildungen

Soweit erforderlich, hat der Verwaltungsrat auch Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Diese betrafen unter anderem Entscheidungen über die Ernennung oder Abberufung von geschäftsführenden Direktoren und deren Dienstverträge sowie Entscheidungen über Ad-hoc-Mitteilungen in diesem Zusammenhang, Vergütungselemente und eine daraus folgende Änderung des Vergütungssystems für die geschäftsführenden Direktoren, den Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Ziele für die Zusammensetzung des Verwaltungsrats und das Kompetenzprofil für den Verwaltungsrat.

Die Doppelfunktion von Herrn Egger als Mitglied des Verwaltungsrats und als geschäftsführender Direktor zur gleichen Zeit könnte möglicherweise zu einem Interessenkonflikt führen, der sich im Berichtsjahr nicht konkretisiert hat. Dennoch wird Herr Egger nicht an den Beratungen und Beschlüssen des Verwaltungsrats sowie an entsprechenden Beratungen und Abstimmungen im Nominierungs- und Vergütungsausschuss teilnehmen, wenn ein persönlicher Interessenkonflikt aus seiner Rolle als geschäftsführender Direktor besteht. Darüber hinaus sind dem Verwaltungsrat für das Geschäftsjahr 2023 keine potenziellen Interessenkonflikte bekannt.

Das Unternehmen unterstützt die Mitglieder des Verwaltungsrats bei der notwendigen Aus- und Weiterbildung für ihre Aufgaben, wie z.B. bei Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen oder kapitalmarktspezifischer Governance-Anforderungen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats nahmen in 2023 an einer internen Schulung zu Fragen der Compliance und der Geldwäschebekämpfung teil, die im Januar 2024 finalisiert wurde. Der Verwaltungsrat wurde regelmäßig über relevante Kapitalmarktentwicklungen informiert, außerdem kommentierte der Chefjurist der Gesellschaft neue Regulierungsthemen im Rahmen von Sitzungen des Verwaltungsrats. Für neue Mitglieder des Verwaltungsrats gibt es einen Onboarding-Prozess. Im Jahr 2023 war kein Onboarding erforderlich, da sich der Verwaltungsrat nicht verändert hat.

Corporate Governance

Der Verwaltungsrat hat die Erklärung zur Unternehmensführung am 6. März 2024 auf der Website der PATRIZIA unter <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance> veröffentlicht.

Am 13. Dezember 2023 verabschiedete der Verwaltungsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2022). Den Empfehlungen wurde im Berichtsjahr bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Die aktuelle sowie alle bisherigen Entsprechenserklärungen sind auch auf der PATRIZIA Website im Bereich Corporate Governance dauerhaft zugänglich.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2023

Der nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA SE, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht einschließlich der nichtfinanziellen Erklärung für die PATRIZIA SE und den Konzern für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Vergütungsbericht wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE haben die genannten Unterlagen und die Prüfungsberichte der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Die geschäftsführenden Direktoren und die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer haben dem Verwaltungsrat in der Bilanzsitzung am 19. März 2024 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. BDO stellte ferner fest, dass die geschäftsführenden Direktoren ein angemessenes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet haben. BDO hat keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess festgestellt. Darüber hinaus haben die geschäftsführenden Direktoren in dieser Sitzung die Abschlüsse der PATRIZIA SE und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem erläutert.

Der Verwaltungsrat und seine Ausschüsse haben auch den Jahresabschluss der PATRIZIA SE, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern einschließlich der nichtfinanziellen Erklärung für das Geschäftsjahr 2023, den Vergütungsbericht und den Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren für die Gewinnverwendung geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Verwaltungsrat keine Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss. Der Verwaltungsrat hat das Ergebnis des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen und den Jahres- und Konzernabschluss entsprechend gebilligt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA SE für das Geschäftsjahr 2023 ist damit festgestellt. Der Verwaltungsrat wird den Aktionären auf Basis des Vorschlags der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende je Aktie von 0,34 EUR vorschlagen. Dies ist die sechste Dividendenerhöhung in Folge, was einem Wachstum von 3,0% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Trotz des vorübergehend niedrigeren auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernjahresüberschusses, der gegenüber dem Vorjahr um 20,8% auf 5,8 Mio. EUR gesunken ist, ermöglichen der weiterhin solide operative Cashflow (73,8 Mio. EUR im GJ 2023) und die starke Bilanz der PATRIZIA die Fortsetzung der steigenden Dividendenzahlungen an die Aktionäre. Der Restbetrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Abhängigkeitsbericht der PATRIZIA SE, der über die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen für das Geschäftsjahr 2023 berichtet, wurde ebenfalls vom Abschlussprüfer geprüft. Danach entsprechen alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen den marktüblichen Bedingungen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten üblich sind. Ebenso wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne der §§ 107 und 111a bis 111c AktG, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung des Verwaltungsrats bedurft hätten, festgestellt. Der Abschlussprüfer hat zum Abhängigkeitsbericht den folgenden Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der von den geschäftsführenden Direktoren erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der dazugehörige Prüfungsbericht wurden allen Mitgliedern des Verwaltungsrats rechtzeitig zur Verfügung gestellt und dem Verwaltungsrat vorgelegt und erläutert. Der Verwaltungsrat hat gegen den Abhängigkeitsbericht und die darin enthaltene Schlussklärung der geschäftsführenden Direktoren keine Einwände erhoben.

Das Geschäftsjahr 2023 der PATRIZIA war geprägt von einem Umfeld aus Marktunsicherheit, hoher Inflation und steigenden Zinsen. Infolgedessen hat das Management im vierten Quartal 2023 ein weiteres Reorganisationsprogramm zur Steigerung der Effizienz und Profitabilität umgesetzt und damit die Voraussetzungen für eine positive Zukunft geschaffen.

Unser herzlicher Dank gilt den geschäftsführenden Direktoren und allen Mitarbeitern der PATRIZIA für das Erreichte. Sie haben mit ihrer Kompetenz und ihrem Einsatz maßgeblich zur Entwicklung des Unternehmens beigetragen.

Augsburg, 18. März 2024

Für den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE



Uwe H. Reuter
Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2023	2022	2021
Börsenkurse				
Höchst	EUR	12,38	20,95	26,55
Tiefst	EUR	7,03	6,99	19,98
Jahresschlusskurs	EUR	8,20	10,36	20,50
Kursentwicklung	%	-20,85	-49,46	-21,90
Marktkapitalisierung zum Stichtag	Mrd. EUR	0,8	1,0	1,9
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	EUR	718.745	895.747	985.950
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	Stück	78.430	74.997	43.861
Jährlicher Aktienumschlag ²		0,22	0,21	0,12
Ausgegebene Aktien zum Stichtag	Stück	92.351.476	92.351.476	92.351.476
Ausstehende Aktien zum Stichtag	Stück	85.844.433	86.175.357	88.620.175
Eigene Aktien zum Stichtag	Stück	6.507.043	6.176.119	3.731.301
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS)	EUR	0,07	0,08	0,54
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS)	EUR	0,07	0,08	0,54
Dividende je Aktie (IFRS)	EUR	0,34	0,33	0,32

¹ Alle deutschen Börsenplätze

² Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien (2023: 92.351.476 Stück; 2022: 92.351.476 Stück; 2021: 92.351.476 Stück)

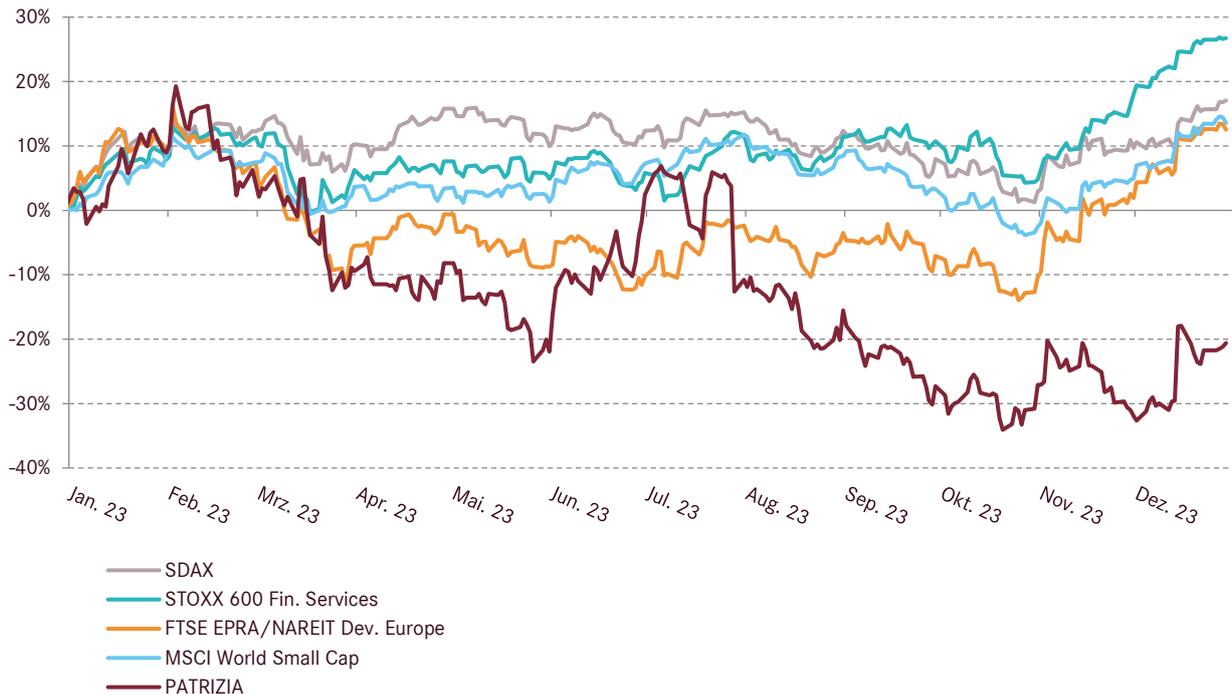
Zu Beginn des Jahres 2023 erlebten die Aktienmärkte weltweit eine Erholung, angetrieben von positiven Signalen wie gelockerten Covid-Beschränkungen in China und verbesserten Wachstumsaussichten der Weltwirtschaft. Im März führte der Zusammenbruch der Silicon Valley Bank zu Turbulenzen an den Märkten und löste Bedenken hinsichtlich einer möglichen Ausweitung als Finanzkrise aus, was die Kurse temporär belastete. Nach einer Phase der Stagnation im zweiten Quartal 2023 gelang es dem deutschen Leitindex DAX, sich wieder zu erholen. Anhaltende Sorgen bezüglich weiter steigender Zinsen und der generellen konjunkturellen Entwicklung, sowie der Angriff der Hamas auf Israel im Oktober des Jahres sorgten jedoch für erneute Unsicherheiten und einen Ausverkauf an den Aktienmärkten. Ende Oktober erfolgte ein deutlicher Stimmungsumschwung, unterstützt durch rückläufige Inflationsdaten. Verstärkt wurde dieser Trend durch die Andeutung der Federal Reserve im Dezember 2023, dass Zinssenkungen im Jahr 2024 möglich sein könnten. Im späteren Verlauf des Jahres erlebten Aktien generell eine bedeutende Aufwärtsbewegung, wobei der DAX im Dezember 2023 ein neues Allzeithoch mit 17.003 Indexpunkten markierte. Insgesamt war der Aktienmarkt im Jahr 2023 von hoher Volatilität geprägt, beeinflusst durch wirtschaftliche Daten, geopolitische Ereignisse und sich verändernde Einschätzungen zu Inflation und Zinsniveaus.

Der deutsche Leitindex DAX beendete das Jahr mit 16.752 Punkten. Dies entspricht einem Jahresgesamtwachstum von 20,3%. Ein vergleichbar positives Bild zeigte sich bei den deutschen Nebenwerten. Der MDAX stieg auf 27.137 Indexpunkte, was ein Jahresplus von 8,0% bedeutet. Der SDAX schloss das Jahr 2023 mit 13.960 Indexpunkten und einem Gewinn von 17,1%. Eine ähnliche Performance zeigte sich auch in internationalen Indices, die PATRIZIA als Benchmark-Indices heranzieht. Der STOXX 600 Financial Services Price Index konnte im Jahr 2023 einen Zuwachs von 26,8% vorweisen. Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index beendete das Jahr mit 1.711 Punkten, was einem Zuwachs von 12,6% entspricht.

Im Gegensatz dazu konnte sich die PATRIZIA Aktie auch im Jahr 2023 nicht der Schwäche der Immobilien- und immobiliennahen Aktien entziehen, obwohl das Unternehmen als Investment Manager mit sehr geringem Eigenbestand (Asset Light Business Model) nur indirekt von Wertänderungen am Immobilien- oder Infrastrukturmarkt beeinflusst wird. Belastend wirkte darüber hinaus, dass die Gesellschaft im dritten Quartal das obere Ende der Prognosespanne für das EBITDA aufgrund der ausbleibenden Erholung am Transaktionsmarkt für Immobilien und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Transaktionsgebühren senken musste.

Die PATRIZIA Aktie startete das Jahr 2023 mit einem Kurs von 10,34 EUR. Nach einem anfänglichen Anstieg auf 12,38 EUR im Februar, welches gleichzeitig den Jahreshöchstkurs markierte, fiel die Aktie bis Mai auf 8,16 EUR ab. Nach einer Erholung im Sommer geriet die Aktie erneut unter Druck und erreichte mit einem Kurs von 7,03 EUR im Oktober ihren Jahrestiefstand. Das Jahr 2023 beendete die Aktie mit einem Schlusskurs von 8,20 EUR (31.12.2022: 10,36 EUR). Im Jahresgesamtvverlauf musste die PATRIZIA Aktie somit nach einem bereits schwachen Vorjahr (-49,5%) ein weiteres verlustreiches Jahr mit einer Aktienkursentwicklung von -20,9% hinnehmen. Bei 92.351.476 ausgegebenen Aktien betrug die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2023 entsprechend 757,3 Mio. EUR.

Entwicklung der PATRIZIA Aktie im Vergleich zu verschiedenen Indizes



Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 78.430 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einem Wachstum des Volumens von 4,6% (2022: 74.997 Aktien/Tag) im Vergleich zum Vorjahr und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,22 (2022: 0,21).

Dividendenausschüttung

Im Jahr 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,33 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 3,1% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 371,4 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 28,3 Mio. EUR an die dividendenberechtigten Aktien. Basierend auf der Dividende pro Aktie lag die Gesamtsumme der Dividende über dem den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteils am IFRS-Konzernjahresüberschusses 2022 in Höhe von 7,3 Mio. EUR. Die Ausschüttungsquote lag entsprechend bei 418,4%. Die Dividende wurde am 30. Mai 2023 ausbezahlt.

Anfang 2024 hat PATRIZIA Anpassungen an ihrer Dividendenpolitik vorgenommen. Das Unternehmen ist bestrebt, den Aktionären über Marktzyklen hinweg eine stetig steigende Dividende zu zahlen, gestützt durch die solide Bilanz und hohe finanzielle Flexibilität der Gesellschaft. Langfristig strebt PATRIZIA an, mehr als 50% des den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteils am IFRS-Konzernjahresüberschusses in Form von Dividenden auszuschütten. Die Anwendung dieser Dividendenpolitik für zukünftige Jahre ist abhängig von der Bilanzstärke, der Profitabilität, der verfügbaren Liquidität und dem generellen Marktumfeld.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE den Aktionären auf Basis des Vorschlags der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft vorschlagen, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 261,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,34 EUR je Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies ist die sechste Dividendenerhöhung in Folge, was einem Wachstum der Dividende je Aktie um 3,0% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

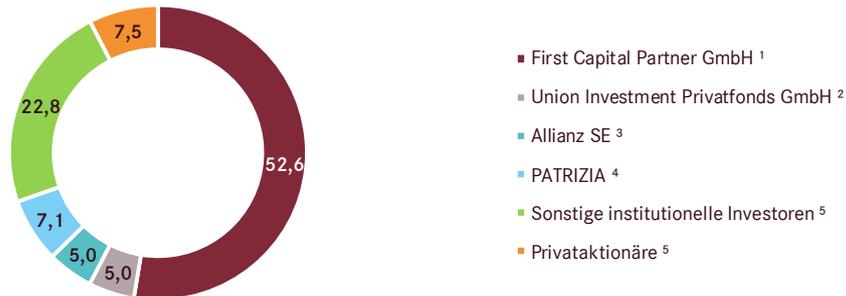
Auf der Basis der vorgeschlagenen Dividende liegt die Dividendensumme über dem den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteil des IFRS-Konzernjahresüberschusses in Höhe von 5,8 Mio. EUR. Der Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 wurde durch das eingetrübte Marktumfeld und Einmaleffekte erheblich belastet. PATRIZIA verfügt jedoch weiterhin über ein robustes Geschäftsmodell, eine solide Bilanz, ausreichend verfügbare Liquidität und einen positiven operativen Cashflow und somit Elemente, die den Dividendenvorschlag unterstützen.

Aktionärsstruktur der Gesellschaft

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA SE hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur geringfügig verändert. Der Founder und geschäftsführende Direktor der Gesellschaft, Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hielt er zum Jahresende 2023 einen Anteil von 52,60%. Gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023 verringerte die Union Investment Privatfonds GmbH ihren Anteil im Jahr 2023 auf 4,99%. Des Weiteren bewahrte die Allianz SE gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020 ihre Beteiligung in gleicher Höhe bei 4,99%. PATRIZIA SE hielt zum 31. Dezember 2023 einen eigenen Bestand von 7,05%. Die restlichen Aktien wurden zu 22,83% von institutionellen Investoren und 7,54% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die rund 8.700 PATRIZIA Aktionäre weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich im Besitz von deutschen (79,14%), britischen (5,86%) und US-amerikanischen (3,38%) Aktionären.

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2023 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ First Capital Partner ist dem Founder Wolfgang Egger zuzurechnen

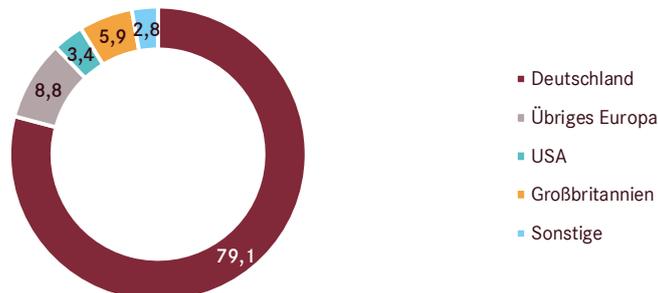
² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

⁴ Eigene Aktien (Treasury shares) der PATRIZIA SE

⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2023 | nach Regionen | Angabe in %



Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA SE pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, semiprofessionellen und privaten Aktieninvestoren sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft informiert. Im Jahr 2023 präsentierten das Management und das Investor Relations-Team das Unternehmen in mehr als 200 Meetings mit Investoren aus mehr als 30 Städten weltweit. Neben zahlreichen physischen Meetings fanden auch in diesem Jahr wieder einige Meetings als Videokonferenzen statt. Außerdem nahm das Team an einer Vielzahl internationaler Investorenkonferenzen teil und organisierte in Kooperation mit der SdK - Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. eine Präsenzveranstaltung für Privatanleger.

Die Aktie der PATRIZIA SE wird regelmäßig von acht Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2023 empfahlen sechs Analysten die PATRIZIA Aktie zum Kauf, ein Analyst empfahl die Aktie zu halten und ein Analyst sprach eine „Reduce-Empfehlung“ aus. Kaufempfehlungen wurden ausgesprochen von Berenberg, Deutsche Bank, DZ Bank, Kepler Cheuvreux, Metzler Capital Markets und Warburg. ODDO BHF empfahl die Aktie zu halten und Baader Helvea empfahl die Aktie zu reduzieren. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2023 von 8,50 EUR (Baader Helvea) bis 12,00 EUR (Metzler Capital Markets, Berenberg) pro Aktie und das durchschnittliche Kursziel lag bei 10,70 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite <https://ir.patrizia.ag/de/> zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshow- und Konferenztermine 2024 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA SE zu finden.

Lagebericht

Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Lagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA SE zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA SE als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes und den ergänzenden Vorschriften des DRS 20 erforderlich sind.

Die Währungsangaben erfolgen in EUR. Aufgrund kaufmännischer Rundung können bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben Differenzen auftreten. Sämtliche Verweise mit Seitenangaben beziehen sich auf Seiten in diesem Bericht.

Das Unternehmen unterscheidet in seinen Texten nicht zwischen den Geschlechtern, und verwendet immer die maskuline Form von Personenbezeichnungen. Dies soll eine neutrale Sprache sein, die darauf abzielt, alle Menschen gleichermaßen und ohne jegliche Voreingenommenheit anzusprechen.

1 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

Die PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager¹ mit 971 Mitarbeitern (FTE) zum 31. Dezember 2023 und an 28 Standorten weltweit aktiv. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets. Es bietet mehr als 500 institutionellen und 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Eigenkapitalfonds, Private-Debt-Fonds und Dachfondsprodukten, die den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Produkte und Dienstleistungen

Das Angebot von PATRIZIA reicht von Real Assets Fonds, maßgeschneiderten Kundenlösungen, Global Partner-Lösungen (Multi-Manager oder Dachfonds), Multi Strategie Lösungen bis hin zu wegweisenden Single Asset & Portfolio Deal Möglichkeiten, um Wünsche und Anforderungen der Kunden umfassend und zielgerichtet zu erfüllen. Das Unternehmen bietet eine breite Produktpalette von Dienstleistungen, vom Asset- und Portfolio-Management über die Durchführung von Ankäufen und Verkäufen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturbereiche bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen an. Investoren erhalten eine „Rundum-Lösung“, die alle Dienstleistungen und die gesamte Wertschöpfungskette von Real Asset-Investments abdeckt. Aus diesem Angebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

Die Fondsstrategien der PATRIZIA basieren auf einer besonderen Expertise in verschiedenen Anlagestrategien und Risikoklassen von Immobilien- und Infrastrukturinvestments. In den letzten Jahren hat das Unternehmen sein historisch nicht börsennotiertes Eigenkapital-Produktangebot um börsennotierte Eigenkapitalprodukte, nicht börsennotierte Fremdkapitalprodukte und zusätzliche Dachfonds-Strategien erweitert, um Investoren umfassende Diversifikationsmöglichkeiten zu bieten.

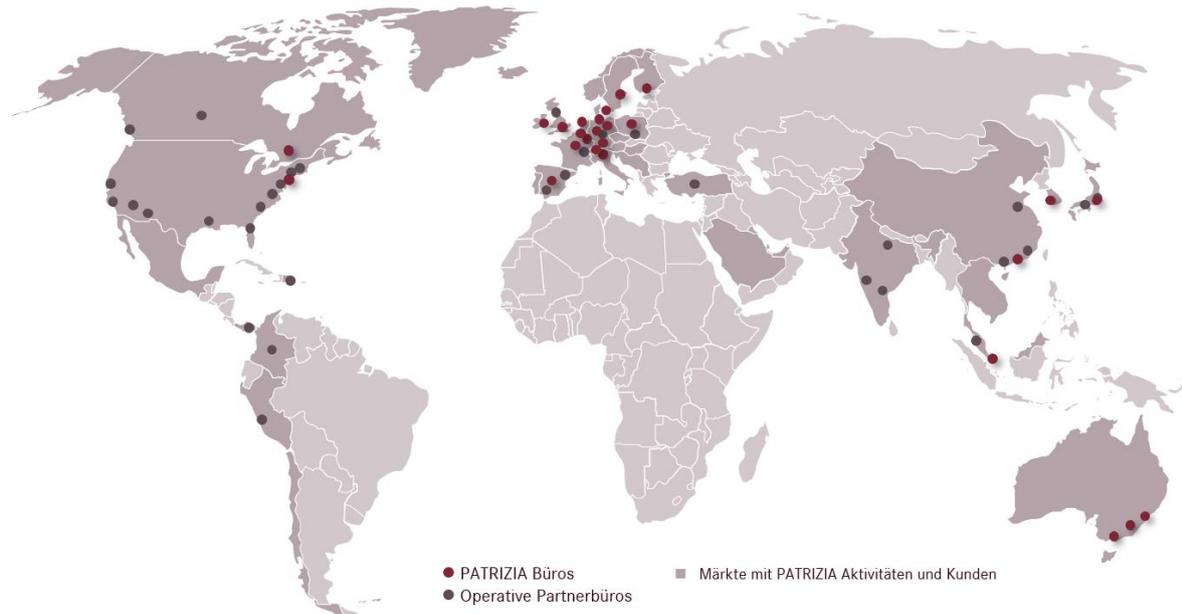
Das Produktangebot umfasst ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Immobilienvermögensklassen reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikkimmobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. Das Angebot für Infrastruktur deckt nahezu alle Bereiche von Energie, einschließlich erneuerbarer Energien, Verteilungsnetze für Strom, Kommunikation, Gas und Wärme, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie unterirdischer Energiespeicher, sogenannte Kavernen, Verkehr bis hin zu sozialer Infrastruktur, beispielweise Schulen und Kindergärten ab.

Darüber hinaus bietet PATRIZIA ihren Kunden einen breiten Zugang zu Multi-Manager-Produkten, so genannten Dachfonds, zur Investition in Immobilien-, globale Infrastruktur- und Private-Equity-Fonds in Europa, Asien und Amerika.

Die von den Fonds gehaltenen Vermögenswerte haben typischerweise eine geplante anfängliche Haltedauer zwischen fünf und zehn Jahren mit einer Tendenz zu zehn Jahren.

¹ Quelle: IREI Global Investment Managers, veröffentlicht im August 2023 (letzter verfügbarer Stand). Die Rangliste basiert auf den Assets under Management.

PATRIZIAs regionale Plattformen decken 28 Standorte weltweit ab, um Kunden zu betreuen und Real Assets vor Ort zu verwalten



Kunden und regionale Plattformen

Zu den Kunden der PATRIZIA zählen institutionelle und semiprofessionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, den USA und Asien, vermögende Privatpersonen und Privatanleger.

PATRIZIA strebt eine vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft mit Geschäftspartnern und erfolgreiche Transaktionen für Investoren an und sieht die Basis dafür in einer nachhaltigen, umsichtigen und erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen werden als wesentlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsbeziehungen angesehen. Deshalb legt das Unternehmen großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und mit jedem Investment das Vertrauen der Anleger zu gewinnen.

Insgesamt haben Kunden der PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr neues Eigenkapital in Höhe von 0,5 Mrd. EUR anvertraut, das in verschiedene Real Asset Strategien investiert wurde. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen von mehr als 3 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2023, die für opportunistische Ankäufe von Assets oder Portfolios im Auftrag unserer Kunden zur Verfügung stehen, wenn sich die Gelegenheit bietet.

Die regionalen Plattformen von PATRIZIA sind in ganz Europa etabliert und expandieren global sowohl in den asiatisch-pazifischen Raum, wo im Jahr 2022 ein weiterer regionaler Hub in Singapur gegründet wurde als auch in die Region Nordamerika, wo das Unternehmen derzeit zwei Büros unterhält. Insgesamt umfassen die regionalen Plattformen zum 31. Dezember 2023 28 PATRIZIA Büros, um Kunden vor Ort zu betreuen und Real Assets zu verwalten.

PATRIZIA ist in allen Märkten mit Teams oder Partnern vertreten, die über langjährige und vor allem lokale Expertise verfügen. Das regional und überregional etablierte Netzwerk des Unternehmens ermöglicht einen direkten Zugang zum aktuellen Marktgeschehen und verfolgt nahezu alle für die Kunden relevanten Transaktionen. Dadurch ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Investitionsmöglichkeiten in nahezu allen Immobilien- und Infrastrukturanlageklassen sowie Risikoprofilen zu identifizieren und zu verfolgen.

PATRIZIA verfügt über verschiedene Einheiten zur Verwaltung von Investmentvermögen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften und regulierte Plattformen (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark, Großbritannien und Australien. Sie tätigen im Auftrag ihrer Kunden über die aufgelegten Fonds weltweite Investitionen in verschiedenen Immobilien- und Infrastruktursektoren. Die Fonds fungieren als Holding-Agenten.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um Investitionen innerhalb des von den jeweiligen Kunden bevorzugten rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmens gemäß ihren lokalen Vorschriften anzubieten. Die Beziehungen zu den Kunden wurden und werden weltweit ausgebaut. Lokale Kontakte wurden in Australien, Singapur, Hongkong, Japan, Südkorea, den USA und Kanada geknüpft. Der bestehende Kundenstamm in Deutschland und im übrigen Europa wird ebenfalls weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt.

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

In der dynamischen Landschaft des aktuellen Branchenumfelds befindet sich PATRIZIA am Scheideweg tiefgreifender Veränderungen und agiert in einer Welt im Wandel, die die Art und Weise, wie Real Assets „konsumiert“ werden, maßgeblich beeinflusst - durch veränderte Lebensstile, Arbeitsweisen und technologischen Fortschritt. In diesem sich entwickelnden Kontext erkennt und berücksichtigt PATRIZIA vier große transitorische Megatrends, die mittel- und langfristig die Investitionsstrategien für Immobilien und Infrastruktur prägen: Digital Transition, Urban Transition 2.0, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten „DUEL“-Megatrends:

Die **Digital Transition** steht an vorderster Front der Revolutionierung des Immobilien- und Infrastruktursektors und zielt darauf ab, die Effizienz, Entscheidungsprozesse und die gesamte Leistungsfähigkeit zu verbessern. Der Einzug neuer Technologien hat traditionelle Paradigmen durchbrochen und neue Möglichkeiten für die Entwicklung künftiger Geschäftsmodelle geschaffen. Ein gutes Beispiel dafür ist die weit verbreitete Einführung von Technologien wie Glasfasertechnik, die eine nahtlose Kommunikation und Konnektivität ermöglicht. Darüber hinaus verdeutlichen Initiativen wie die gemeinsame Nutzung des Echtzeit-Internetzugangs durch öffentliche und private Nutzer oder die Entwicklung der künstlichen Intelligenz die transformative Kraft digitaler Innovationen bei der Schaffung vernetzter und intelligenter Umgebungen.

Die **Urban Transition 2.0** kennzeichnet den transformativen Wandel hin zu nachhaltigeren, vernetzten und effizienteren Städten. Im Mittelpunkt dieser Entwicklung steht die Bedeutung von Städten als dynamische Innovationszentren für intelligente Technologien, moderne Lebens- und Arbeitskonzepte sowie Dekarbonisierungsmaßnahmen. Die Zunahme von gemeinsam genutzten Büros und die Einführung flexibler Lebensbedingungen mit Schwerpunkt auf Teilzeitwohnmodellen zeigen diesen Wandel ebenfalls auf. Mit diesen innovativen Ansätzen spiegelt Urban Transition 2.0 das Engagement für eine Neudefinition städtischer Räume wider, die sowohl technologisch innovativ als auch auf die sich ändernden Bedürfnisse einer dynamischen und vernetzten Gesellschaft anpassen sollen. Dieser Paradigmenwechsel unterstreicht die Vision, Städte zu schaffen, die als Vorreiter des Fortschritts und der Verbesserung der Lebensqualität für ihre Bewohner dienen.

Die **Energy Transition** stellt den grundlegenden Wandel der Energiesysteme in Richtung Nachhaltigkeit und Effizienz dar. Durch die Nutzung von Spitzentechnologien und innovativen Strategien für die Energieerzeugung und -speicherung im Rahmen von Investitionen im Auftrag von Kunden will PATRIZIA diesen Transformationsprozess unterstützen und vorantreiben. Ein Musterbeispiel für diesen Wandel ist die weit verbreitete Einführung von Elektroautos und die Entwicklung von Infrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen. Die Nutzung solcher Fortschritte reduziert nicht nur den CO₂-Fußabdruck, sondern ist auch ein Bekenntnis zu einer sauberen und nachhaltigen Energiezukunft.

Die **Living Transition** verkörpert die dynamische Entwicklung des Immobiliensektors, der sich an die demografische Entwicklung und die sich verändernden Lebensstile, Vorlieben und technologischen Fortschritte anpasst. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Schaffung moderner, vernetzter und nutzerorientierter Lebensräume, die den vielfältigen Bedürfnissen der heutigen Bewohner gerecht werden. Ein anschauliches Beispiel ist das intelligente Wohnen oder die gestiegene Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum, die die Dringlichkeit widerspiegelt, auf die sich verändernde sozioökonomische Dynamik einzugehen.

Generierung von Umsatzerlösen

Die Haupteinnahmequelle des Unternehmens sind Gebühreneinnahmen in Form von Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren. Aber auch Erträge aus Co-Investments und gelegentliche Umsatzerlöse aus Vermietung von auf der Bilanz gehaltenen Assets tragen zu den Umsatzerlösen bei, wenn auch in einem geringen Umfang.

PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet Fondsvehikel für Kunden. Der überwiegende Teil dieser Fonds wird ohne Eigenkapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. Die Gesellschaft erzielt stabile und wiederkehrende Einnahmen in Form von Verwaltungsgebühren für die Verwaltung von Assets und Projektentwicklungen. Die Höhe des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (Assets under Management, AUM) hat somit Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die AUM betragen zum 31. Dezember 2023 57,3 Mrd. EUR (2022: 59,1 Mrd. EUR). Weitere Umsatzerlöse resultieren aus dem Ankauf und Verkauf von Vermögenswerten, sogenannte Transaktionsgebühren. Zudem erhält PATRIZIA leistungsabhängige Gebühren, wenn definierte individuelle Renditeziele von Fonds oder Assets überschritten werden.

PATRIZIA investiert zudem selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaft mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments. Neben der Bindung an den Kunden und die Transaktion generiert PATRIZIA Gebühren und zusätzliche Investorserträge und beteiligt damit die Aktionäre der PATRIZIA indirekt an der Wertentwicklung des zugrunde liegenden Real Asset Portfolios. Darüber hinaus nutzt das Management die vorhandene Liquidität selektiv für Seed-Investments oder das Warehousing von Assets, die auf Unternehmensebene konsolidiert werden. Insgesamt hat PATRIZIA 0,4 Mrd. EUR Eigenkapital (zum Kaufpreis) in moderat dimensionierte und gut diversifizierte Seed-Investments oder das Warehousing von Assets investiert. Zum 31. Dezember 2023 waren 10,0 Mrd. EUR der AUM durch Co-Investments, Seed-Investments und Warehousing Aktivitäten unterstützt. Davon ist die Dawonia GmbH mit 5,0 Mrd. EUR AUM das größte Co-Investment. Weitere Details zu Co-Investments finden sich in der Kapitalallokation in Kapitel 5.4.3.

Segmente

Die Segmente Management Services und Investments gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister oder als Investor agiert. Im Segment Management Services generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen für die von der Gesellschaft gegenüber Kunden erbrachten Dienstleistungen. Im Segment Investments erzielt PATRIZIA Erträge aus Principal Investments, Co-Investments, Seed Investments sowie vereinzelt Umsatzerlöse aus Vermietung durch das Warehousing von Assets.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilien- und infrastrukturbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf von Immobilien- und Infrastrukturassets oder Portfolios (Transaktionen), die wertorientierte Betreuung von Immobilien- und Infrastrukturbeständen (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 Investmentvermögen nach individuellen Kundenwünschen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darin enthalten sind auch die in den Erträgen aus Beteiligungen verbuchten Verwaltungsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren aufgrund der als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH.

Das Segment Investments bündelt Co-Investments, Seed-Investments und Warehousing-Assets sowie bestimmte historische Principal Investments, die strategiekonform reduziert werden.

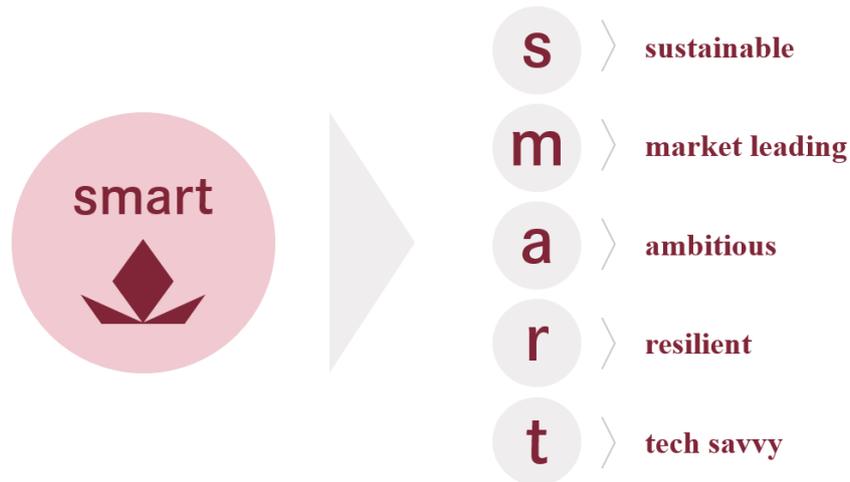
Konsolidierungskreis

Der PATRIZIA Konzern mit dem Mutterunternehmen PATRIZIA SE besteht aus 142 Tochterunternehmen, sechs at-equity Unternehmen und 24 Zweigniederlassungen. Die Gesellschaften sowie Zweigniederlassungen sind aktuell insbesondere in Europa verortet, wobei die weltweite Präsenz im Einklang mit der Wachstumsstrategie der PATRIZIA stetig ausgebaut wird.

2 Konzernstrategie

Nach mehr als einer Dekade des Wachstums hat sich die aktuelle Lage der Real Asset-Märkte, insbesondere die Lage des Immobilienmarktes, erheblich verändert. Die Märkte befinden sich in einem grundlegenden Wandel, der von hoher Volatilität und Komplexität, sich ändernder Politik und verändertem Kundenverhalten geprägt ist. Darüber hinaus wird die Entwicklung von Real Assets von erheblichen Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft beeinflusst. Die vier transitorischen Megatrends – Digital Transition, Urban Transition 2.0, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten „DUEL“-Megatrends – bestimmen diese Veränderungen maßgeblich. In dieser Welt des Wandels hat PATRIZIA eine klare Vision und Strategie: die Entwicklung hin zu einem smart Real Asset Player.

Unser Weg zum smart Real Asset Player



Die Merkmale eines smart Real Asset Player

Die Transformation zum smart Real Asset Player basiert auf fünf wesentlichen Faktoren um in einem sich ändernden Geschäfts- und Marktumfeld herausragende Leistungen zu erzielen. Sie baut dabei auf den vier Säulen der bisherigen Unternehmensstrategie auf: Ausbau der globalen Präsenz über regionale Plattformen, Transformation des Real Asset Produktportfolios, Erweiterung der internationalen Kundenbasis und der weiteren Verbesserung der Ertragsqualität. Gleichermäßen ist es von hoher Relevanz, diese Säulen weiterzuentwickeln, um das Unternehmen als smart Real Asset Player zu positionieren. „smart“ hat für PATRIZIA folgende Bedeutung:

Sustainable: PATRIZIA hat es sich zur Aufgabe gemacht, Gemeinschaften durch ihre Investitionstätigkeit nachhaltig positiv zu beeinflussen und dabei die Megatrends einer Welt im Wandel aktiv zu gestalten.

Market leading: PATRIZIA hat das Ziel, die stetig wachsenden Kundenbedürfnisse zu erfüllen, um in einem dynamischen Marktumfeld an der Spitze zu sein. Dabei soll die unabhängige Plattform des Unternehmens kontinuierlich durch Innovationen, neue Produkte und Dienstleistungen ausgebaut werden.

ambitious: PATRIZIA wird durch unternehmerisches Denken und die Fähigkeit zur engen, partnerschaftlichen Zusammenarbeit eine umsetzungsstarke Leistungskultur fördern.

resilient: PATRIZIA passt sich an das veränderte Marktumfeld an, gestützt von robusten Wertschöpfungsketten und modernsten Risiko- und Compliance-Standards.

tech savvy: PATRIZIA wird Daten und Technologie noch stärker als bisher nutzen, um mit Hilfe von Datenanalyse und integrierten Systemen innovative Strategien zu entwickeln.

Weitere Verbesserung der Ertragsqualität

Die Unternehmensstrategie der PATRIZIA, dient dazu ihren wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig zu sichern. Das Unternehmen strebt an, die gesteckten Ziele auf Basis einer soliden Bilanz zu erreichen, um so den Ansprüchen und Renditeerwartungen der Aktionäre gerecht zu werden.

Die primären mittelfristigen Finanzziele der PATRIZIA sind die Verbesserung der Ergebnisqualität durch die Erhöhung des Anteils der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren aus den verwalteten Assets. Außerdem gilt es, den Anteil der skalierbaren und margensteigernden Immobilien-, Infrastruktur- und integrierten Flagship-Fonds zu steigern, die auf die Megatrends Digital Transition, Urban Transition 2.0, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten DUEL-Megatrends, einzahlen und Investoren in Deutschland, Europa und anderen Regionen weltweit zugänglich gemacht werden.

Das Unternehmen strebt an, die Assets under Management und die laufenden Gebühreneinnahmen weiter zu steigern. Gleichzeitig wird die Gesellschaft ihre Kostendisziplin weiter verbessern, mit dem Ziel, die operativen Kosten durch Marktzyklen hinweg durch wiederkehrende Verwaltungsgebühren zu decken, die Rentabilität nachhaltig zu steigern und die finanzielle Stabilität und Flexibilität weiter zu verbessern.

Das Jahr 2024 steht die Anpassung der Strategie und Arbeitsweise des Unternehmens im Fokus, um diese grundlegenden Veränderungen in einer Welt im Wandel bestmöglich zu bewältigen und eine starke Basis für die Revitalisierung des Wachstums zu schaffen.

3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

3.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

PATRIZIA's Segmente sind 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 im Kapitel 5 entnommen werden.

3.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren hat PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 zur Unternehmenssteuerung verwendet und wird sie auch im kommenden Geschäftsjahr verwenden. Es handelt sich dabei um die finanziellen Leistungsindikatoren im Sinne des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) 20.

Leistungsindikatoren der PATRIZIA Gruppe im Sinne des DRS 20

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
EBITDA	Das EBITDA ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns und wird direkt aus der IFRS Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.
EBITDA Marge	Die EBITDA Marge vergleicht das EBITDA des Geschäftsjahres mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns.

Weitere Leistungsindikatoren des PATRIZIA Konzerns

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	Für die Betreuung der Real Assets vereinbart 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 Kapital.
Eingeworbenes Eigenkapital	Für die unterschiedlichen Investitionen wird das Eigenkapital bei institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren weltweit eingeworben.

Zudem unterstützen auch EBIT und EBT als zusätzliche Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird im Kapitel 5.3 erläutert.

Im Rahmen des Prognoseberichts werden Prognosen für die drei finanziellen Leistungsindikatoren der PATRIZIA gegeben.

3.2.1 Unternehmenssteuerung anhand nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

PATRIZIA legt großen Wert auf die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten. Ab dem Jahr 2025 plant das Unternehmen, neben den finanziellen Leistungsindikatoren auch über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zu steuern. Diese werden die Grundlage für einen Teil des Long Term Incentive (LTI) als variable Komponente der Vergütung der geschäftsführenden Direktoren (vorbehaltlich der Genehmigung durch die Hauptversammlung 2025) bilden.

4 Nichtfinanzielle Erklärung

Die nichtfinanzielle Erklärung wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften der §§ 315b, 315c in Verbindung mit § 289c bis 289e des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Der von der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) vorgegebene Rahmen und die Empfehlungen wurden berücksichtigt und sind in Abschnitt 4.2.1 zu finden. Darüber hinaus sind die Angaben gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 im Abschnitt EU-Taxonomie dieser nichtfinanziellen Erklärung beschrieben. Ein weiteres Rahmenwerk wird nicht verwendet, da PATRIZIA den Großteil der wesentlichen Themen hier abgedeckt sieht. Alle gemachten Angaben und dargestellten Kennzahlen beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf die Aktivitäten auf Konzernebene, einschließlich der Muttergesellschaft PATRIZIA SE.

Weitere Informationen zum Geschäftsmodell der PATRIZIA finden Sie im Kapitel Grundlagen des Konzerns.

Die nichtfinanzielle Erklärung wurde gemäß ISAE 3000 rev. mit begrenzter Sicherheit geprüft.

Die Grundlage für die Bestimmung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen bildet die 2017 durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, die auf Seite 31 des Geschäftsberichts 2017 zu finden ist. Aufgrund von Akquisitionen und der Weiterentwicklung des operativen Geschäfts wurde diese Liste der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen laufend aktualisiert und erweitert. Das Inhaltsverzeichnis gibt einen Überblick über die für PATRIZIA wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen:

Inhaltsverzeichnis

4.1 Nachhaltigkeit bei PATRIZIA	4.2 Umweltaspekte	4.3 Soziale Aspekte	4.4 Geschäftsverhalten
<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitsstrategie – Offenlegung und Engagement 	<ul style="list-style-type: none"> – Informationen gemäß TCFD: Governance, Strategie und Risikomanagement, Metriken und Ziele – EU-Taxonomieverordnung 	<ul style="list-style-type: none"> – Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (ED&I) – Mitarbeiter-Kennzahlen – Personalentwicklung – Gesundheit und Wohlbefinden – Gesellschaftliches Engagement - Gemeinnützige Arbeit 	<ul style="list-style-type: none"> – Achtung der grundlegenden Menschenrechte – Korruptions- und Betrugsbekämpfung – Whistleblowing Richtlinie – Privatsphäre und Datenschutz – Verhaltenskodex für Lieferanten

4.1 Nachhaltigkeit bei PATRIZIA

Der Unternehmenszweck von PATRIZIA (im Folgenden „das Unternehmen“), „Building Communities and Sustainable Futures“, ist von grundlegender Bedeutung für die Geschäftstätigkeit. Die Auswirkungen auf die bebaute Umwelt, die Menschen, die in ihr Leben, sowie die natürliche Umwelt und der Real Asset Branche als Ganzes dürfen nicht unterschätzt oder außer Acht gelassen werden. PATRIZIA ist davon überzeugt, dass verantwortungsbewusstes Handeln und Investieren den Interessengruppen, den Gemeinschaften und dem Planeten zugutekommt. In den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Logistik und Infrastruktur erfüllt PATRIZIA menschliche Grundbedürfnisse wie Unterbringung, Arbeiten, Gesundheit, Energie, Konnektivität und Transport.

Unternehmensverantwortung, einschließlich ESG (Environmental, Social and Governance), ist seit der Gründung im Jahr 1984 Teil der Unternehmenskultur von PATRIZIA. Das Unternehmen ist der festen Überzeugung, dass die Berücksichtigung von ESG-Prinzipien für den Aufbau engerer Beziehungen zu den Stakeholdern, die Verringerung des ökologischen Fußabdrucks und die Förderung des Wohlergehens der Menschen und Gemeinschaften, in denen es tätig ist, von wesentlicher Bedeutung ist. PATRIZIA betrachtet ESG nicht als einen Trend, sondern als ein entscheidendes Element zur Sicherung der Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit des Unternehmens und setzt sich ein, um ESG-Überlegungen in alle Aspekte der Geschäftstätigkeit und Entscheidungsprozesse zu integrieren.

Weitere Informationen zu den Zuständigkeiten und Ausschüssen zu ESG-Themen innerhalb von PATRIZIA sind im Governance-Teil von Abschnitt 4.2.1 (The Task Force on Climate-related Financial Disclosures) zu finden.

4.1.1 Nachhaltigkeitsstrategie

PATRIZIA hat im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens die folgenden vier Nachhaltigkeitsziele entwickelt, um den globalen Herausforderungen zu begegnen:

- **Ziel 1:** Wir wollen bis 2025 ein führender nachhaltiger Investor im Bereich Real Assets sein, mit einem konstanten UN PRI 5-Sterne-Rating. (Für weitere Informationen siehe Abschnitt 4.1.2)
- **Ziel 2:** Wir wollen der attraktivste Arbeitgeber in der Real Asset Industrie sein, bei dem sich jeder integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt. (Für weitere Informationen siehe Abschnitt 4.3)
- **Ziel 3:** Wir wollen bis 2035 ein führender globaler Impact Investor im Real Asset Sektor sein, mit einem bedeutenden Teil unserer AUM in Impact Investments. (Für weitere Informationen siehe Abschnitt 4.1.1)

- **Ziel 4:** Wir wollen bis 2040 oder früher den Net Zero Carbon Status² für unser gesamtes Unternehmen und unser Real Asset Portfolio erreichen, mit dem klaren Ziel, dies so schnell umzusetzen, wie es die externen und die Anforderungen unserer Stakeholder erlauben. (Für weitere Informationen siehe Abschnitt 4.2.1)

Weitere Informationen zur Net Zero Carbon Strategie von PATRIZIA sind in Kapitel 4.2.1. zu finden.

Sustainable Development Goals (SDGs)

Die SDGs sind ein universeller Katalog von Zielen, Vorgaben und Indikatoren für die globale Entwicklung und dienen als Entwurf für die positive Veränderung der heutigen Welt durch die Beendigung von Armut, den Schutz des Planeten und die Sicherung des Wohlstands für alle bis 2030³. PATRIZIA hat das übergeordnete Ziel der SDGs in die Nachhaltigkeitsstrategie und in das Verständnis von verantwortungsvollem Handeln im Unternehmen aufgenommen.

Um die in den SDGs festgelegten Ziele zu unterstützen, verpflichtet sich PATRIZIA zu nachhaltigeren Geschäftspraktiken und strebt Innovationen an, um nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten. PATRIZIA unterstützt die SDGs in ihrer Gesamtheit, hat aber übergreifende und separate SDGs identifiziert, die für das Immobilien- und Infrastrukturportfolio relevant und die in der folgenden Übersicht zu finden sind. PATRIZIA wird diese SDGs in die unternehmens- und fondsspezifischen Nachhaltigkeitsstrategien aufnehmen.

PATRIZIAS Beitrag zu den SDGs



PATRIZIA Gruppe

SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen - Bei PATRIZIA nehmen Gesundheit und Wohlbefinden von Mitarbeitern und der Gesellschaft im Allgemeinen einen hohen Stellenwert ein. Das Bestreben, das Geschäft mit einem umfassenderen sozialen Zweck zu verbinden, ist bei PATRIZIA seit über 30 Jahren tief in den Wurzeln verankert, und Gesundheit ist ein wichtiger Bestandteil davon. PATRIZIA hat mehrere Initiativen zur Verbesserung und Erhaltung der Gesundheit der Mitarbeiter ins Leben gerufen. Darüber hinaus umfasst das diversifizierte verwaltete Portfolio (AUM) von PATRIZIA unter anderem erschwingliche Wohnimmobilien und alternative Anlageklassen, die direkt mit dem Gesundheitssektor verbunden sind, wie z.B. Pflegeheime.

SDG 4 Hochwertige Bildung - Bildung hat bei PATRIZIA einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen unterstützt die berufliche Entwicklung der Mitarbeiter, indem es kontinuierlich interne und externe Schulungen anbietet. Es werden Mitarbeiter jeden Alters, Auszubildende und Trainees ausgebildet und Einstiegsmöglichkeiten für Hochschulabsolventen angeboten.

SDG 5 Geschlechtergleichheit - Um in den Gemeinschaften, in denen wir leben und arbeiten, einen bedeutenden Unterschied zu machen, hat sich PATRIZIA auf eine neue Reise begeben, um Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (Equity, Diversity &

² Beinhaltet betriebliche Emissionen und gebundenen Kohlenstoff für neue Entwicklungen und größere Sanierungen, ohne den "versunkenen" gebundenen Kohlenstoff des Bestandsportfolios. Weitere Einzelheiten zu dieser Verpflichtung, einschließlich einer detaillierten Aufschlüsselung des Zielbereichs, finden Sie im PATRIZIA Net Zero Carbon Strategy Paper.

³ Quelle: <https://sdgs.un.org/goals>.

Inclusion - ED&I) in der Organisation, in der Branche und in der Gesellschaft im weiteren Sinne zu fördern. Das ED&I-Programm von PATRIZIA zielt darauf ab, dass sich alle integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlen.

SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie - Die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen ist für die Umwelt ebenso wichtig wie für die Gesellschaft. Daher sind erneuerbare Energien für PATRIZIAs Unternehmenszweck "Building Communities & Sustainable Futures" von zentraler Bedeutung. Im Einklang mit den Unterzielen von SDG 7 will das Unternehmen den Anteil erneuerbarer Energien in seinem Portfolio⁴ erhöhen, sowohl durch den Kauf von grüner Energie, als auch durch die Erzeugung erneuerbare Energie.

SDG 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum - Die Real Asset Investmentaktivitäten von PATRIZIA tragen direkt zu wirtschaftlichen Aktivitäten bei und fördern diese. Die Investitionen in die Energie-, Telekommunikations- und Verkehrsinfrastruktur fördern die Wirtschaftstätigkeit und die Konnektivität und helfen Menschen und Gütern an die gewünschten Ziele zu gelangen. PATRIZIA setzt sich für faire Beschäftigungsmöglichkeiten ein, und der Investitions- und Vermögensverwaltungsrahmen konzentriert sich auf den Schutz der Arbeitnehmerrechte und die Förderung eines sicheren Arbeitsumfelds für alle Mitarbeiter in den Portfoliounternehmen.

SDG 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur - Das Infrastruktur-Portfolio hat eine Agenda zur nachhaltigen Transformation umgesetzt, die darauf abzielt, die Fortschritte aller Portfoliounternehmen im Bereich der Nachhaltigkeit im Laufe der Zeit umzusetzen und zu messen. Die Agenda konzentriert sich auf den Aufbau von Widerstandsfähigkeit und Anpassungsfähigkeit durch anlagenspezifische Transformationspläne, einschließlich individueller Dekarbonisierungspfade und Fortschritte, über die den Investoren mindestens jährlich berichtet wird. Sie konzentriert sich auch auf die Entwicklung energieeffizienter Systeme und zusätzlicher Kapazitäten für erneuerbare Energien, um den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Energieerzeugung zu fördern, insbesondere durch Investitionen in Smart-City-Lösungen, die Produktion von Bio-LNG aus Bioabfall und die Einführung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die Strom aus erneuerbaren Quellen liefern.

SDG 10 Weniger Ungleichheiten - Verantwortungsvolles Handeln ist seit jeher ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA. Durch interne Vorgaben und Richtlinien gewährleistet PATRIZIA Chancengleichheit für alle und strebt nach mehr Gleichberechtigung. Darüber hinaus gibt es ethische Standardrichtlinien wie grundlegende Menschenrechte, Datenschutz und eine Erklärung zur modernen Sklaverei.

SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden - PATRIZIA investiert in Städte und Entwicklungen, um inklusive, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Gemeinden zu schaffen. Das Unternehmen, das mit der Entwicklung und Verwaltung von Wohnimmobilien begonnen hat, hat sich von Anfang an auf nachhaltige Gemeinschaften konzentriert. Wenn PATRIZIA investiert oder entwickelt, will das Unternehmen dieses menschliche Bedürfnis nach Gemeinschaft erfüllen und langfristig erhalten.

SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz - PATRIZIA ist sich bewusst, dass der Klimawandel eine greifbare Realität ist, die eine Bedrohung für die gesamte Zivilisation darstellt. Das Unternehmen hat Maßnahmen zur Veränderung des Klimawandels in den Geschäfts- und Investitionslebenszyklus integriert. PATRIZIA hat sich Unternehmensziele zur Bewältigung des Klimawandels gesetzt und hält sich an Klimaverpflichtungen, wie die Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM), die Task Force on Climate Related Disclosures (TCFD) und CDP (zuvor Carbon Disclosure Project). Darüber hinaus wurden im Wirtschaftsjahr Schulungen durchgeführt, um die Mitarbeiter über die Auswirkungen des Klimawandels und mögliche Minderungsstrategien zu informieren und ihr Bewusstsein dafür zu schärfen.

Impact-Investing

PATRIZIA definiert Impact-Investments als Investitionen, die mit der Absicht getätigt werden, durch die Investition ein positives soziales und/oder ökologisches Ergebnis sowie eine attraktive risikoadjustierte finanzielle Rendite zu erzielen. Um als Impact-Investing eingestuft zu werden, müssen die Investitionen 3 Schlüsselkriterien erfüllen: Zweckmäßigkeit, Mehrwert und Messbarkeit:

- Zweckmäßigkeit: positive soziale oder ökologische Auswirkungen, die als Teil der Anlagestrategie definiert und neben der finanziellen Rendite bewertet werden.
- Mehrwert: Die positive Wirkung wäre ohne die Investition nicht eingetreten.
- Messbarkeit: Die positive Wirkung ist durch Messung und Management des Prozesses der Schaffung sozialer und/oder ökologischer Auswirkungen nachweisbar.

Darüber hinaus arbeitet PATRIZIA derzeit an einem umfassenderen Rahmen, der es dem Unternehmen ermöglicht, positive Auswirkungen über das gesamte Portfolio hinweg zu identifizieren und nachzuweisen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt keine Überwachung, da geplant ist, das Regelwerk im Jahr 2024 zu überarbeiten.

⁴ Das verwaltete Portfolio schließt Mieterbereiche aus, bei denen PATRIZIA nur eine begrenzte oder keine operative Kontrolle hat.

4.1.2 Offenlegung und Engagement

PATRIZIA orientiert sich eng an etablierten Branchenstandards, um auf dem Laufenden zu bleiben, den Gesamtfortschritt der Nachhaltigkeitsstrategie zu benchmarken und die Nachhaltigkeit in der Branche durch Beiträge zu verschiedenen Branchenverbänden mitzugestalten. Dazu gehört die Ausrichtung auf die Principles for Responsible Investment (PRI), die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und die European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV).

Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investment (Principles for Responsible Investment, PRI)

Um zu unterstreichen, dass PATRIZIA ein führender nachhaltiger Investment Manager für Real Assets ist, hat sich PATRIZIA zum Ziel gesetzt, ab 2025 bei der jährlichen Bewertung durch die PRI durchgängig ein Fünf-Sterne-Rating zu erreichen. Die Unterzeichnung der PRI bedeutet, dass sich PATRIZIA öffentlich zu verantwortungsvollem Investment bekennt und die Prinzipien in den gesamten Prozess der Anlageentscheidung integriert.

Im Einklang mit ihrer treuhänderischen Verantwortung verpflichtet sich PATRIZIA zur Einhaltung der folgenden PRI-Prinzipien:

- Einbeziehung von ESG-Aspekten in die Investitionsanalyse und Entscheidungsprozesse
- Aktiver Manager/Eigentümer zu sein und ESG-Themen in die Management-/Eigentümerpolitik und -praktiken einzubeziehen
- Angemessene Offenlegung von ESG-Themen durch die Unternehmen, in die PATRIZIA investiert
- Förderung der Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien innerhalb der Investmentbranche
- Zusammenarbeit mit dem PRI-Sekretariat und anderen Unterzeichnern, um deren Effektivität bei der Umsetzung der Prinzipien zu erhöhen
- Berichterstattung über Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien

Die PRI umfassen ein numerisches Benotungssystem, das von einem bis zu fünf Sternen reicht. Die niedrigste Bewertung ist ein Stern, der an Unternehmen vergeben wird, deren verantwortungsbewusstes Investitionsverhalten am unteren Ende dessen liegt, was von den Unterzeichnern erwartet wird. Die höchste Punktzahl ist fünf Sterne und wird an Unterzeichner vergeben, die führende Praktiken innerhalb der Branche für verantwortungsbewusstes Investment demonstrieren⁵. PATRIZIA hat im Jahr 2023 zwei separate Einreichungen für die Bereiche Immobilien und Infrastruktur vorgenommen. Künftig wird ein kombinierter Bericht eingereicht, der über die PATRIZIA SE auf Gruppenebene berichtet.

Im Jahr 2023 hat PATRIZIA in jedem PRI-Modul die folgenden Sterne erreicht:

Immobilien:

- Leitlinien, Governance und Strategie - fünf Sterne
- Immobilien (Investition in einen Fonds) - fünf Sterne
- Infrastruktur (Investition in einen Fonds) - fünf Sterne
- Immobilien (Direkte Immobilieninvestition) - fünf Sterne
- Vertrauensbildende Maßnahmen - vier Sterne

Infrastruktur:

- Leitlinien, Governance und Strategie - vier Sterne
- Direct Listed Equity Active Fundamental - fünf Sterne
- Direct Fixed Income Corporate - fünf Sterne
- Infrastruktur (Direkte Infrastrukturinvestition) - fünf Sterne
- Vertrauensbildende Maßnahmen - fünf Sterne

Dies stellt eine Verbesserung gegenüber den Ergebnissen von 2021 dar, als Immobilien für drei bewertete Module vier Sterne und Infrastruktur für fünf der bewerteten Module fünf Sterne und für zwei weitere Module vier Sterne erhalten haben⁶.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist PATRIZIAs primäres Instrument zur Bewertung der ESG-Leistung auf Fondsebene und zur Bereitstellung quantifizierbarer und vergleichbarer Informationen für Investoren. GRESB hat sich in den letzten Jahren als führende Benchmark für die Bewertung der Umsetzung von ESG sowohl in den Fondsstrukturen als auch in den zugrunde liegenden Unternehmen etabliert. GRESB verfolgt einen tieferen, detaillierteren Ansatz für die Umsetzung von ESG in den Managementkomponenten der jeweiligen Fonds und den Performancekomponenten der zugrunde liegenden Investitionen. Die Managementkomponenten konzentrieren sich weitgehend auf Bereiche wie Führung, Richtlinien, Berichterstattung und Stakeholder-Engagement. Die Leistungskomponenten heben vermögenswertspezifische Bereiche hervor, die durch ein GRESB-Tool für die Wesentlichkeit bestimmt werden, darunter Energie- und Wasserverbrauch, Emissionen sowie Gesundheit und Sicherheit. Die von GRESB bereitgestellten direkten und unabhängigen Vergleiche mit anderen Unternehmen helfen PATRIZIA, die

⁵ Quelle: www.unpri.org

⁶ Die Berichterstattung im Jahr 2022 wurde von den PRI verschoben, so dass im nächsten Berichtszeitraum (2023) Verbesserungen an der allgemeinen Benutzerfreundlichkeit der Berichterstattung für die Unterzeichner vorgenommen werden können.

Nachhaltigkeitsstrategie für sich selbst und gemeinsam mit ihren Investoren weiterzuentwickeln und neue Trends zu berücksichtigen.

Im Jahr 2023 konnte PATRIZIA eine Verbesserung der Werte um 8% im Vergleich zum Jahr 2022 verzeichnen. Zwei Infrastruktur-Fonds wurden einer GRESB-Bewertung unterzogen, wobei beide Fonds in ihrer jeweiligen Vergleichsgruppe am besten abschnitten. Elf der Immobilienfonds von PATRIZIA wurden 2023 zur GRESB-Bewertung vorgeschlagen, einer davon wurde zum ersten Mal bewertet. Bei den 10 Immobilienfonds, die im letzten Jahr bewertet wurden, gab es einen kumulativen Punktzuwachs von 58 Punkten und sechs Sternen. 15% der Immobilien-AUM und 12% des Infrastrukturvermögens werden von der GRESB-Bewertung erfasst.

Weitere Mitgliedschaften und Verbände

PATRIZIA ist ein aktives Mitglied von INREV, einer führenden Plattform für den Wissensaustausch im Bereich nicht-börsennotierter Immobiliensektor. PATRIZIAS Head of Sustainability and Impact Investing leitet das ESG Essentials Programm von INREV, das Branchenmitgliedern ein grundlegendes Verständnis von ESG als integraler Bestandteil von Immobilieninvestitionen vermittelt.

Das Infrastrukturgeschäft von PATRIZIA trat der Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM) im Jahr 2022 bei, und das Immobilienvermögen wurde im Jahr 2023 unterzeichnet, wobei die erste Einreichung im Januar 2024 erfolgte. Mit dem Beitritt zur NZAM bekräftigt PATRIZIA seine Verpflichtung, bis 2040 oder früher Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

PATRIZIA ist im Jahr 2023 Unterzeichner des CDP (zuvor Carbon Disclosure Project) geworden und hat eine erste Offenlegung vorgenommen, um die Transparenz gegenüber Investoren zu erhöhen, indem klimarelevante Daten und Strategien geteilt werden.

PATRIZIA wird im Jahr 2024 den UN Global Compact (UNGC) unterzeichnen und sich damit zu den 10 Prinzipien bekennen. Die Ausrichtung an den 10 Prinzipien des UNGC findet sich in der nichtfinanziellen Erklärung (siehe Abschnitte „Umweltaspekte“, „Soziale Aspekte“ und „Geschäftsverhalten“).

Darüber hinaus engagiert sich PATRIZIA aktiv im Urban Land Institute (ULI) und in der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), gehört der Association of Real Estate Funds (AREF) an und ist dem BVI angeschlossen.

4.2 Umweltaspekte

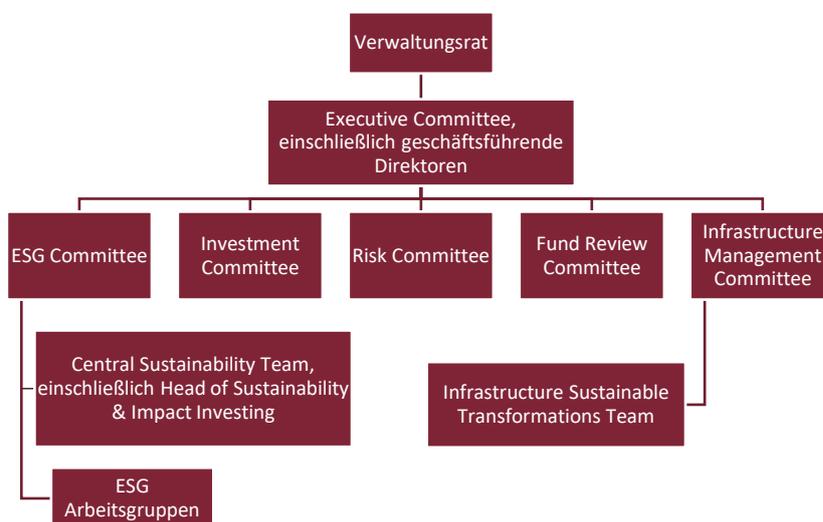
Allein der Gebäudesektor verbraucht rund 40% der weltweiten Energie und trägt rund 30% zu den weltweiten jährlichen Treibhausgasemissionen bei. Darüber hinaus ist die Infrastruktur der Schlüssel für die Umstellung des Energiesektors⁷. PATRIZIA sieht es daher als ihre treuhänderische Pflicht an, die Klimaresilienz von Investitionen, die im Namen von Kunden getätigt werden, zu überprüfen und zur Finanzierung des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft beizutragen. PATRIZIA berücksichtigt bei ihren Investitionsprozessen eine Bandbreite von Umweltfaktoren, darunter erneuerbare Energien, Biodiversität, Umweltverschmutzung und Abfall, Wasser- und Energieverbrauch. Gegenwärtig betrachtet PATRIZIA jedoch den Klimawandel als das wichtigste Thema, da der Klimawandel das bestimmende Thema der heutigen Zeit ist. Von unregelmäßigen Wettermustern, die die Stabilität der Welternährung bedrohen, bis hin zum Anstieg des Meeresspiegels, der die Küstengemeinden der Welt gefährdet, stehen die Auswirkungen des Klimawandels unmittelbar bevor und sind ohne drastische und sofortige Maßnahmen auf globaler Ebene unumkehrbar. In Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bewertet PATRIZIA die Veränderungen und physischen Risiken des Klimawandels, die aufgrund des langfristigen Charakters der Real-Assets-Branche mit den Investitionsentscheidungen einhergehen.

4.2.1 Informationen, die in Übereinstimmung mit der Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) bereitgestellt werden

Im Jahr 2017 veröffentlichte das vom Financial Stability Board (FSB) eingerichtete TCFD seine Empfehlungen für klimabezogene Angaben, die die Transparenz von Unternehmen, Vermögensverwaltern, Vermögenseigentümern, Banken und Versicherungen und deren Kapitalallokation verbessern sollen. Die Empfehlungen zur Offenlegung gliedern sich in vier Themenbereiche, die Kernelemente der Unternehmenstätigkeit darstellen: Unternehmensführung, Strategie, Risikomanagement sowie Messgrößen und Ziele. Die vier Empfehlungen sind miteinander verknüpft und werden durch elf empfohlene Angaben unterstützt, die das Rahmenwerk mit Informationen ergänzen, die Investoren und anderen helfen zu verstehen, wie berichtende Unternehmen über klimabezogene Risiken und Chancen nachdenken und diese bewerten. Um eine nachhaltigere Zukunft zu schaffen, orientiert sich PATRIZIA an den TCFD-Empfehlungen und konzentriert sich auf die Zusammenarbeit mit Interessengruppen, um klimabezogene Risiken und Chancen zu identifizieren.

Governance

Nachhaltigkeit ist dann am erfolgreichsten, wenn sie sowohl auf Unternehmensebene als auch auf der Investmentebene umgesetzt wird. Nachhaltiges Investitionsmanagement erfordert, dass ESG-Verantwortlichkeiten in alle Geschäftsfunktionen integriert werden und Teil des Tagesgeschäfts der Gruppe sind. Aus diesem Grund arbeitet PATRIZIA in allen Geschäftsbereichen weltweit mit internen und externen ESG-Spezialisten zusammen: Asset und Fund Management, Real Estate Development, Transactions und Client Services.



Aufsicht durch Verwaltungsrat und Komitees

Der Verwaltungsrat von PATRIZIA ist für die Festlegung, Überwachung, Umsetzung und Genehmigung der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens verantwortlich, die auch klimabezogene Risiken und Chancen umfasst. Der Verwaltungsrat hat die Umsetzung der Unternehmensstrategie an die geschäftsführenden Direktoren delegiert, die wiederum die Verantwortung für bestimmte Elemente der Strategie an verschiedene Komitees delegiert haben, vor allem an das ESG Committee, um die Klimarisikobewertung und andere Aspekte der PATRIZIA Nachhaltigkeitsagenda umzusetzen. Dieser Rahmen ermöglicht es dem Verwaltungsrat, die klimabezogenen Risiken und Chancen, die sich auf das Geschäft auswirken, zu überblicken. Klimabezogene Risiken werden in mehreren Sitzungen des Executive Committee im Laufe des Jahres detailliert

⁷ Quelle: Buildings are the foundation of our energy-efficient future | Weltwirtschaftsforum (weforum.org)

vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus werden Themen der Nachhaltigkeit und des Klimawandels häufig in Verwaltungsratssitzungen diskutiert.

Das ESG Committee von PATRIZIA dient als zentrales Forum für die Steuerung und ESG-Integration im gesamten Unternehmen. Das Komitee wird von einem rotierenden Mitglied des Executive Committee geleitet, das die Aufsicht über klimabezogene Risiken und Chancen durch das Executive Committee und damit den Verwaltungsrat sicherstellt. Um eine starke Abstimmung zwischen der Umsetzung von Nachhaltigkeit auf strategischer Konzernebene und der operativen Anlageebene zu gewährleisten, gehören dem ESG Committee Führungskräfte aus den Bereichen Asset und Development Management, Fondsmanagement, Transactions und Capital Markets sowie Unternehmensfunktionen wie Human Resources, Procurement & Services und Legal & Compliance an.

Die Hauptaufgabe des ESG Committee besteht darin, einen kaskadierenden KPI-Rahmen zu steuern, der jährliche Ziele für jede Abteilung festlegt und verfolgt, die von PATRIZIAs übergreifenden langfristigen Nachhaltigkeitszielen abgeleitet sind. Dazu gehört auch die Verpflichtung von PATRIZIA zur Dekarbonisierung, die in jeder Sitzung besprochen wird und die Überwachung und das Management von klimabezogenen Risiken über alle Vermögenswerte hinweg umfasst. Das ESG Committee trifft sich vierteljährlich und berichtet dem Executive Committee regelmäßig über klimarelevante Themen. Dem Executive Committee gehört ein Mitglied des Verwaltungsrats an, so dass die Aufsicht durch den Verwaltungsrat gewährleistet ist.

Governance-Systeme - Immobilien: Auf der Investitionsebene werden klimabezogene Risiken und Chancen vom Investment Committee berücksichtigt, wobei alle Investitionsvorschläge die Berücksichtigung von ESG-Faktoren beinhalten, die sowohl physische als auch Transitionsrisiken umfassen. Die Transaktionsteams arbeiten mit externen Anbietern von ESG-Due-Diligence-Prüfungen zusammen, um ESG-Erwägungen in Investitionsvorschlägen und Geschäftsplänen angemessen zu berücksichtigen, wozu auch die Prüfung klimabezogener Risiken bei allen potenziellen Ankäufen gehört.

Das Risk Committee unterstützt den Verwaltungsrat bei der Überwachung, Identifizierung und Überprüfung von Unternehmens-, Treuhand- und anderen Risiken, einschließlich solcher, die mit dem Klima und anderen Nachhaltigkeitsaspekten zusammenhängen. Klimabezogene Risiken werden zusammen mit anderen ESG-Risiken in die breitere Risikomanagementfunktion und den Risikokatalog integriert.

Fondsüberprüfungen werden für Immobilien durchgeführt, um die Leistung und das Management eines Fonds zu bewerten. Jeder Fonds wird mindestens einmal jährlich überprüft, wobei auch die Umsetzung der ESG-Strategie überprüft wird und ein Forum zur Diskussion und Überprüfung von Veränderungen in der Strategie geschaffen wird. Dem Komitee werden standardisierte Daten und Informationen über die Verwaltung des Fonds und seiner Vermögenswerte vorgelegt. Dazu gehören auch eine Klimarisikoanalyse und Pläne zur Risikoverbesserung. Es gibt zudem eine strategische Vermögensüberprüfung, die dieselbe Governance-Funktion hat, jedoch für jeden einzelnen Vermögenswert.

Governance-Systeme - Infrastruktur: Die Verantwortung für die Umsetzung des PATRIZIA Infrastructure sustainability and Responsible Investing Framework liegt beim PATRIZIA Infrastructure Management Committee, das als PATRIZIA Infrastructure Sustainability Council mindestens zweimal im Jahr tagt und vom CEO Infrastructure geleitet wird. Der Leiter des Bereichs Sustainable Transformations innerhalb der PATRIZIA Infrastructure hat einen Sitz im PATRIZIA ESG Committee und leitet die entsprechende Arbeitsgruppe. Der Head of Sustainable Transformations leitet das ESG-Team Infrastructure, das aus zwei weiteren dedizierten Mitarbeitern besteht.

Aufsicht durch das Management

Das Senior Management ist für die Umsetzung und ESG-Integration im gesamten Unternehmen verantwortlich. Die Senior Management umfasst in diesem Fall den Head of Sustainability & Impact Investing, der die ESG-Integration und -Leistung vorantreibt, die Assets under Management (AUM) in Impact-Investments erhöht und die ordnungsgemäße Koordinierung von ESG-Initiativen in allen Geschäftsbereichen sicherstellt. Der Head of Sustainability & Impact Investing leitet auch das Central Sustainability Team, das aus vier dedizierten Nachhaltigkeitsexperten besteht. Das Team spielt eine Schlüsselrolle bei der Unterstützung der Bewertung und des Managements von klimabezogenen Risiken und Chancen und arbeitet eng mit Vertretern der relevanten Geschäftsfunktionen zusammen, um die Integration voranzutreiben. Das Team koordiniert von zentraler Stelle die Risikoanalyse, erstellt interne Berichte, entwickelt Strategien zur Risikominderung, Instrumente und Schulungen, um klimabezogene Risiken im gesamten Unternehmen systematisch zu bewerten, zu melden und abzumildern. Weitere elf ESG-Experten sind in den Bereichen Asset Management, Fondsmanagement und Infrastruktur tätig.

Für das Immobilienportfolio delegiert das ESG Committee operative Aufgaben an spezielle ESG-Arbeitsgruppen, darunter eine ESG-Arbeitsgruppe für das Fondsmanagement und eine ESG-Arbeitsgruppe für das Asset Management. Die Arbeitsgruppen setzen sich aus abteilungsübergreifenden Teams innerhalb der Organisation zusammen, die spezifische Nachhaltigkeitsinitiativen, einschließlich klimabezogener Aufgaben, erfüllen. Die ESG-Arbeitsgruppen bestehen aus einem Netzwerk von ESG-Champions, die alle Länder abdecken und die lokale Umsetzung der globalen Strategien und Initiativen

koordinieren und als Motor für die Umsetzung der Net Zero Carbon Strategie dienen⁸. Insgesamt bestehen die ESG-Arbeitsgruppen aus 34 Mitarbeitern, die alle ESG-Schulungen absolviert haben und über ein umfassendes Verständnis der ESG- und Klimathemen in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich und auf ihrer Ebene verfügen. Die ESG-Arbeitsgruppe des Fondsmanagements ist für die Umsetzung der Unternehmensstrategien und -ziele in umsetzbare Strategien auf Fondsebene für die verschiedenen Fondstypen verantwortlich und treibt die Ambitionen und die Umsetzung im gesamten Fondsmanagement voran. Die Gruppe trifft sich einmal im Monat und wird vom ESG-Direktor des Fondsmanagements geleitet. Die ESG-Arbeitsgruppe des Asset Managements ist für die Analyse der ESG-Leistung der einzelnen Vermögenswerte und die Erstellung von Rahmenwerken für die Berichterstattung über ESG-bezogene Fortschritte auf der Ebene der Vermögenswerte zuständig.

Die ESG-Arbeitsgruppen berichten dem ESG Committee über ihre Fortschritte. Dies beinhaltet:

- Identifizierung detaillierterer Ziele und Dekarbonisierungsanforderungen auf Fonds- und Vermögensebene für das Management klimabezogener Risiken und den Beitrag zur übergreifenden Verpflichtung zur Kohlenstoffreduzierung
- Entwicklung von Dekarbonisierungsstrategien auf Fonds- und Vermögensebene zur Umsetzung in den verwalteten Assets unter Management
- Integration der Anforderungen in die Kerngeschäftsaktivitäten, z. B. Transaktionen, Neuentwicklungen und Sanierungsaktivitäten
- Festlegung von Berichtsanforderungen, um die Offenlegung der Fortschritte gegenüber den Kunden zu unterstützen

Risikomanagement

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Verwaltungsrat der PATRIZIA. Die Umsetzung wurde an die geschäftsführenden Direktoren delegiert, die von der internen Risk Management Funktion der PATRIZIA unterstützt werden. Der Risikomanagementprozess der PATRIZIA ist darauf ausgerichtet, relevante Risikopositionen zu identifizieren, zu erfassen und zu überwachen sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen zu definieren und umzusetzen, die auch Klimarisiken einschließen.

ESG-aspekte sind in der Risikomanagementpolitik enthalten. Es wird als „ein ökologisches, soziales oder Governance-Ereignis oder -Zustand, der eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche nachteilige Auswirkung auf bekannte Risikoarten haben könnte“ eingestuft. Daher sind Nachhaltigkeits- und Klimarisiken keine eigenständige Risikoart, sondern vielmehr eine Vielzahl von Risikofaktoren, die sich signifikant auf die Wesentlichkeit dieser Risikoarten auswirken und zu ihnen beitragen können. PATRIZIA ist der Auffassung, dass die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in die Anlageentscheidungen die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisikofaktoren im Management bekannter Risikoarten erfordert. Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben wird die Risikomanagementfunktion Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen, die von den Risikoverantwortlichen (über die Risk Tracker App) in Übereinstimmung mit den internen organisatorischen Richtlinien und Verfahren von PATRIZIA identifiziert und gemeldet werden. Insbesondere wird das Risikomanagement der Geschäftsführung intern über Art und Umfang der wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken berichten. Im Anhang des PATRIZIA Risikokatalogs sind auch die Risiken des Klimawandels (physische Risiken und Transitionsrisiken) aufgeführt.

Strategie und Risikomanagement

Identifizierung klimabezogener Risiken und Chancen

Da allein die bebaute Umwelt für 40% aller globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich ist, kommt PATRIZIA eine Schlüsselrolle bei der Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels und der Unterstützung des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu. PATRIZIA ist eine Vielzahl von Verpflichtungen eingegangen, um den Fortschritt in Richtung Netto-Null-Emissionen und das Management von Klimarisiken zu beschleunigen, die im Folgenden näher erläutert werden. Die Daten decken 77.0% der gesamten AUM ab, davon 69.0% Immobilien und 8.0% Infrastrukturanlagen.

Klimarisiken lassen sich in zwei Risikokategorien einteilen: physische Risiken und Transitionsrisiken:

Physische Risiken beziehen sich auf Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels und der Umweltzerstörung ergeben. Die physischen Auswirkungen des Klimawandels sind bereits spürbar und könnten durch Reparaturkosten und steigende Versicherungsprämien erhebliche finanzielle Auswirkungen haben. Vom Klimawandel stark betroffene Gebiete könnten für Investoren und Endnutzer an Attraktivität verlieren, was sich negativ auf den Wert der Vermögenswerte auswirken würde.

Transitionsrisiken sind unternehmensbezogene Risiken, die sich aus dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel hin zu einer kohlenstoffarmen Zukunft ergeben. Zu diesen Risiken gehören politische und regulatorische Risiken, technologische Risiken, Marktrisiken, Reputationsrisiken und rechtliche Risiken.

Um die wichtigsten klimabezogenen Risiken und Chancen zu identifizieren, führt PATRIZIA eine portfolioweite Wesentlichkeitsbewertung von physischen Risiken und Transitionsrisiken durch. Dies geschieht mit Hilfe einer vorausschauenden Szenarioanalyse, einer Schätzung, die von MSCIs erstklassigem Climate-Value-at-Risk-Tool bereitgestellt

⁸ Die unternehmensweite Net Zero Carbon Strategie von PATRIZIA finden Sie hier: https://www.patrizia.ag/fileadmin/form_definitions/Our_Responsibility/Sustainability/PATRIZIA_Net_Zero_Carbon_Strategy.pdf

wird, um klimabezogene Risiken und Chancen zu identifizieren. Dazu gehört auch die Quantifizierung des finanziellen Risikos, das in die Geschäftsplanung einfließt.

PATRIZIA hat Klimarisiken und -chancen für den eigenen Geschäftsbetrieb über die folgenden Zeithorizonte definiert und berücksichtigt:

- Kurzfristig: 0-3 Jahre
- Mittelfristig: 3-7 Jahre
- Langfristig: 7-10+ Jahre⁹

⁹Die Zeithorizonte wurden aufgrund der durchschnittlichen Dauer des verwalteten Vermögens gewählt. Es ist zu beachten, dass die Anlageteams ihre eigenen Zeithorizonte verwenden können, die für ihre Anlagestrategien in einer Bandbreite von Anlageklassen angemessen sind.

Klimabedingte physische Risiken (akut und chronisch)

Art des Risikos	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Extremereignisse und langfristige Veränderungen der Wettermuster	Überschwemmungen an Flüssen und/oder an den Küsten - da die Temperaturen steigen, kommt es immer häufiger zu starken Regenfällen, was wiederum zu extremeren Überschwemmungen führt.	Geringerer Vermögenswert und geringere Liquidität an Hochrisikostandorten aufgrund eines höheren Strandrungsrisikos, zerstörter Rohstoffe oder Betriebsunterbrechungen und Umsatzerlöse zu unvorhersehbaren Zeiten.			
		Geringere Umsatzerlöse aufgrund höherer Kosten für die Reparatur von Schäden an Vermögenswerten, die von physischen Schäden betroffen sind, der Kosten für Anpassungsmaßnahmen, um künftigen physischen Klimaeinflüssen standzuhalten, und höherer Versicherungskosten für Vermögenswerte.		x	x
	Starke Winde und/oder tropische Wirbelstürme - mit steigenden Temperaturen nimmt die Verdunstung zu, und damit auch die Wärmeübertragung von den Ozeanen auf die Luft. Wenn die Stürme über warme Ozeane ziehen, ziehen sie mehr Wasserdampf und Wärme an. Dies führt zu stärkerem Wind, stärkeren Regenfällen und mehr Überschwemmungen, wenn die Stürme auf Land treffen.	Geringerer Vermögenswert und geringere Liquidität an Hochrisikostandorten aufgrund eines höheren Strandrungsrisikos, zerstörter Rohstoffe oder Betriebsunterbrechungen und Umsatzerlöse zu unvorhersehbaren Zeiten.			
		Geringere Umsatzerlöse aufgrund höherer Kosten für die Reparatur von Schäden an Vermögenswerten, die von physischen Schäden betroffen sind, der Kosten für Anpassungsmaßnahmen, um künftigen physischen Klimaeinflüssen standzuhalten, und höherer Versicherungskosten für Vermögenswerte.		x	x
Extreme Hitze und Waldbrände - da die Temperaturen steigen und extreme Hitzewellen immer häufiger auftreten, steigt die Gefahr von Waldbränden.		Geringerer Vermögenswert und geringere Liquidität an Hochrisikostandorten aufgrund eines höheren Strandrungsrisikos, zerstörter Rohstoffe oder Betriebsunterbrechungen und Umsatzerlöse zu unvorhersehbaren Zeiten.			
		Geringere Umsatzerlöse aufgrund höherer Kosten für die Reparatur von Schäden an Vermögenswerten, die von physischen Schäden betroffen sind, der Kosten für Anpassungsmaßnahmen, um künftigen physischen Klimaeinflüssen standzuhalten, und höherer Versicherungskosten für Vermögenswerte.		x	x

Physische Risiken

Um die physischen Klimarisiken zu bewerten, führt PATRIZIA indikative Klima-Value-at-Risk-Bewertungen über die Immobilien- und Infrastrukturportfolios durch. Einen Überblick über den Anteil der Vermögenswerte, die einem hohen Risikopotenzial ausgesetzt sind, je Risikokategorie, gibt die folgende Tabelle. PATRIZIA bewertet physische Risiken über alle Vermögenswerte hinweg, erkennt jedoch die Unterschiede zwischen den Anlageklassen an, weshalb die Immobilien- und Infrastrukturportfolios unterschiedliche Methoden zur Bewertung der physischen Risiken anwenden:

Physische Risiken - Immobilieninvestitionen: Die Analyse des physischen Risikos wird mit dem MSCI Climate Value at Risk (VaR)-Modell durchgeführt. Die physischen Risikodaten von MSCI schätzen die Exposition gegenüber sechs klimabezogenen Hauptrisikotypen. Die Datenquellen und Bewertungsmethoden wurden in Zusammenarbeit mit dem renommierten Potsdam Institut für Klimafolgenforschung (PIK) entwickelt.

PATRIZIA hat MSCIs aggressive Szenarioanalyse verwendet und die Assets under Management im Jahr 2023 einem Stresstest unterzogen, bei dem sowohl ein 1,5 °C Erwärmungsszenario als auch ein 3 °C Erwärmungsszenario angenommen wurde. Das aggressive Szenario wird als „Worst-Case“-Szenario betrachtet. Es geht von den extremsten physischen Auswirkungen des Klimawandels aus, die sich in den damit verbundenen Kosten für extreme Wettergefahren manifestieren.

Von den gesamten verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögen in Höhe von 57,3 Mrd. EUR umfasst die Analyse des physischen Klimarisikos 39,4 Mrd. EUR, wobei Infrastrukturassets, das Dawonia-Portfolio, der Sustainable Future Ventures Fund, das Advantage-Portfolio sowie Assets, bei denen die Granularität der Daten für eine Schätzung der physischen Risiken nicht ausreichte, nicht berücksichtigt wurden.

Physisches Risiko: Prozentsatz des Immobilien-AUM, die einem erheblichen/schwerwiegenden Risiko ausgesetzt sind (1,5 °C Erwärmung)

In % der Immobilien-AUM	Extreme Hitze	Küsten-Überflutung	Fluviale Überflutung	Tropische Wirbelstürme	Extreme Kälte	Waldbrände
Erhebliches Risiko ¹⁰	0%	2%	0%	0%	0%	0%
Schwerwiegendes Risiko	0%	7%	0%	0%	0%	0%

Physisches Risiko: Prozentsatz der Immobilien-AUM, die einem erheblichen/schwerwiegenden Risiko ausgesetzt sind (3,0 °C Erwärmung)

In % der Immobilien-AUM	Extreme Hitze	Küsten-Überflutung	Fluviale Überflutung	Tropische Wirbelstürme	Extreme Kälte	Waldbrände
Erhebliches Risiko	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Schwerwiegendes Risiko	0%	8%	0%	0%	0%	0%

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse schätzt PATRIZIA die Wesentlichkeit der identifizierten potenziellen materiellen Risiken als gering ein, da auf lokaler Ebene bereits Maßnahmen zur Risikominderung, wie z. B. Hochwasserschutzmaßnahmen für das Immobilienportfolio, vorhanden sind. Auf dieser Grundlage können die Vermögenswerte gegen Schäden versichert werden, wenn diese auftreten.

Physische Risiken - Infrastrukturinvestitionen: Infrastrukturanlagen haben oft mehrere Standorte, können sich über größere Entfernungen erstrecken (z. B. Glasfasernetze, gebührenpflichtige Straßen und Pipelines) und weisen eine große Anzahl von Standorten mit geringem Wert auf, die über große Regionen verteilt sind (z. B. Tower-Unternehmen). Darüber hinaus kann die Infrastruktur in einigen Fällen keinen festen Standort haben (z. B. rollendes Material und mobile Gebäude). Aus diesen Gründen wird in Absprache mit dem externen Datenanbieter Moody's ESG Solutions ein mehrgleisiger Ansatz zur Bewertung des physischen Klimarisikos des Infrastrukturportfolios verfolgt. Bei punktuellen Vermögenswerten erfolgt die Schätzung auf der Grundlage von Breiten- und Längengradkoordinaten. Bei komplexen Anlagen, die über große Entfernungen verstreut sind, werden die Anlagen alle 50 Meter anhand der Koordinaten für Breiten- und Längengrad kartiert und bewertet. Für Infrastrukturen, die sich über größere Orte wie eine Stadt, eine Region oder ein Land erstrecken, wurde ein Postpolygon-Ansatz gewählt, bei dem die Postleitzahlen der Orte, über die sich die Infrastrukturen erstrecken, verwendet wurden, um den Schwerpunkt dieser Polygone zu extrahieren und physische Klimarisiko-Scores zu schätzen. Diese Risikoschätzungen beruhen ausschließlich auf Standortdaten und der Art der Anlagen und berücksichtigen keine bestehenden Abhilfemaßnahmen. Im Jahr 2023 wurden 76 einzigartige Standorte, sechs physische Risiken (Hitzestress, Wasserstress, Anstieg des Meeresspiegels, Wirbelstürme und Taifune, Überschwemmungen und Waldbrände), zwei Klimaszenarien (RCP4.5 und RCP8.5¹¹) und sieben Jahrzehnte bewertet¹². Wenn hohe Risiken identifiziert werden, wird die Analyse mit den Asset-Manager-Teams geteilt und es werden gegebenenfalls Strategien zur Risikominderung umgesetzt.

¹⁰ Ein erhebliches Risiko liegt vor, wenn der Value-at-Risk (VaR) >5%, aber weniger als 25% beträgt. Ein schweres Risiko liegt vor, wenn der VaR >25% beträgt.

¹¹ RCP4.5 ist ein Szenario, das den Strahlungsantrieb bei 4,5 Watt pro Quadratmeter im Jahr 2100 stabilisiert, ohne diesen Wert jemals zu überschreiten (Definition aus <https://asr.science.energy.gov/publications/program-docs/RCP4.5-Pathway.pdf>). RCP8.5 ist ein Szenario, bei dem der Strahlungsantrieb bis zum Jahr 2100 auf 8,5 Watt pro Quadratmeter ansteigt (Definition von https://sedac.ciesin.columbia.edu/ddc/ar5_scenario_process/RCPs.html). RCP8.5 wird manchmal auch als "business as usual" bezeichnet.

¹² Hitzestress, Überschwemmungen und Waldbrände wurden für zwei Klimaszenarien (RCP4.5 und RCP8.5) und sieben Jahrzehnte (2030-2100) bewertet. Wasserstress, Meeresspiegelanstieg sowie Wirbelstürme und Taifune wurden für ein Klimaszenario (RCP8.5) für ein Jahrzehnt (2030) bewertet.

Physisches Risiko: Prozentsatz der verwalteten Infrastruktur-AUM, die einem hohen Risiko ausgesetzt sind und eine rote Flagge zeigen (im Jahr 2030)

In % der Infrastruktur AUM	Extreme Hitze	Küsten-Überflutung	Fluviale Überflutung	Tropische Wirbelstürme	Extreme Kälte	Waldbrände
Hohes Risiko (RCP4.5)	0%	20%	0%	8%	25%	8%
Rote Flagge (RCP8.5)	0%	0%	0%	0%	0%	0%

PATRIZIA ist sich bewusst, dass Klimarisikobewertungen und Klimamodelle mit Unsicherheiten und natürlichen Schwankungen behaftet sind, die zu Einschränkungen führen. Daher überwacht das Unternehmen weiterhin alle Standorte von Vermögenswerten anhand von Schätzungen von MSCI und Moody's und ist bestrebt, die Datenerfassung und die Gesamtabdeckung von Vermögenswerten in Immobilien und Infrastruktur zu verbessern.

Klimabezogene Transitionsrisiken

Art des Risikos	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurzfristig	Kurzfristig	Kurzfristig
Markt	Abnehmende Attraktivität von Teilmärkten aufgrund erhöhter Anfälligkeit und höherer Kosten; (z. B. Engagement in energieineffizienten Immobilienvermögen oder in Vermögenswerten, die mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe zu tun haben).	Neufestsetzung der Preise von Vermögenswerten zur Berücksichtigung wesentlicher Klimarisiken aufgrund des zunehmenden Stranding-Risikos.	x	x	x
Politik und Recht	Gesetzgebung, die sich auf den Klimawandel konzentriert, z. B. Offenlegung von Klimarisiken, Mindeststandards für die Energieeffizienz, strengere Entwicklungsstandards, CO2-Steuern usw.	Erhöhte Betriebskosten und potenziell geringere Nachfrage nach Vermögenswerten, da diese nicht in der Lage sind, gesetzlichen Veränderungen und strengeren Steuern zu entsprechen.	x	x	x
Reputation	Nachfrage der Stakeholder nach Real Assets, bei denen die Klimarisiken in die Investitionsrechnung einbezogen werden. Der Klimawandel kann auch mit der Veränderung der Kundenwahrnehmung und der Wahrnehmung dessen, was das Unternehmen zum Übergang zu einer kohlenstoffärmeren Wirtschaft beiträgt, verbunden sein.	Negative Auswirkungen auf die Beziehungen zu den Investoren, wenn das Unternehmen oder die Anlagen nicht aktiv Strategien zur Verringerung des Kohlenstoffausstoßes umsetzen.	x	x	x
Technologie	Um die politischen Ziele zu erreichen, ist eine technologische Veränderung in Bezug auf energiesparende und kohlenstoffarme Verkehrsmittel sowie die zunehmende Nutzung nicht-fossiler Brennstoffe oder anderer Technologien, die zur Verringerung der Treibhausgasemissionen beitragen, erforderlich.	Kosten des Übergangs zu kohlenstofffreien Anlagen.	x	x	x

Transitionsrisiken

Die Gesellschaft sieht sich bereits kurzfristig mit Transitionsrisiken konfrontiert, wie z. B. der Gesetzgebung, die sich auf den Klimawandel konzentriert, der Forderung der Interessengruppen nach Einbeziehung von Klimarisiken und dem Wandel der technologischen Fortschritte. Darüber hinaus werden die Mindeststandards für die Energieeffizienz, wie sie im Vereinigten Königreich und in den Niederlanden gelten und von der EU (im Rahmen der Überarbeitung der EPBD) vorgeschlagen werden, wahrscheinlich eine Renovierungswelle auslösen, die wiederum die Renovierung von Gebäuden mit schlechter Leistung erforderlich machen wird, was höhere Kosten für die Unternehmen verursacht. Wie bei den physischen Risiken werden auch bei den Immobilien- und Infrastrukturgeschäften die Transitionsrisiken aufgrund der unten beschriebenen Unterschiede zwischen den Anklasseklassen nach unterschiedlichen Methoden bewertet:

Transitionsrisiken - Immobilieninvestitionen: Mittel- und langfristig führt PATRIZIA jährlich Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) Analysen für alle direkten Immobilieninvestitionen durch, um die Anfälligkeit des Portfolios für Transitionsrisiken auf der Grundlage der Treibhausgasemissionsintensität zu bewerten. Im Jahr 2023 analysierte PATRIZIA 1.106 Assets (88% des Immobilienvermögens im Scope)¹³. PATRIZIA hat sich zum Ziel gesetzt, auch weiterhin jedes einzelne Objekt im Geltungsbereich jährlich zu bewerten.

CRREM ist ein Bewertungsinstrument für das Benchmarking von Immobilienvermögen auf der Grundlage ihrer CO₂- und Energieintensität im Vergleich zu den jährlich festgelegten und geschätzten CO₂- und Energiezertifikaten für jedes Land und jeden Immobiliensektor. Diese orientieren sich an den Klimazielen des Pariser Abkommens, die globale Erwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen und bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Infolgedessen hat sich CRREM zum Standardinstrument für die Bewertung der Transitionsrisiken des Klimawandels im gesamten Immobiliensektor entwickelt.

Ziel der CRREM-Analyse ist es, das geschätzte Risiko von Stranded-Assets anhand der Energieintensität (kWh/m²a) und der CO₂-Intensität (kg CO₂e/m²a) auf Asset- und Fondsebene zu untersuchen. Das Tool identifiziert Ausreißer, um High Impact Assets für weitere energetische Untersuchungen zu definieren. Im Einklang mit der Net Zero Carbon Strategie von PATRIZIA hat sich PATRIZIA auf den 1,5°C-Pfad ausgerichtet. Dies ist daher die Standardeinstellung für alle CRREM-Bewertungen. Das Ergebnis der CRREM-Analyse, die so genannte "Stranded-Asset-Zeit", ermöglicht eine Bewertung der Transitionsrisiken.

Bei internen CRREM-Bewertungen werden gebäudespezifische Energiedaten erhoben, um die Energieverteilung und -nutzung der Anlage zu bestimmen und Datenlücken zu ermitteln. Das erste Ergebnis ist die geschätzte „Energiebezugsfläche“, die sich auf die Räume innerhalb eines Gebäudes bezieht, in die Energie geliefert und verbraucht wird. Ausgehend von der Energiebezugsfläche wird der gesamte Endenergieverbrauch des Gebäudes für Strom und Heizung ermittelt. Abhängig von der Vollständigkeit sowie den identifizierten Datenlücken im Rahmen der Erstdatenerhebung erfolgt bei Bedarf eine Lückenschließung auf Basis der PATRIZIA Standardannahmen. Nach der Ermittlung der Energiebezugsfläche und des gesamten Energieverbrauchs wird ggf. die Erzeugung und der Verbrauch von Energie aus erneuerbaren Energien am Standort und außerhalb des Standorts berücksichtigt. Die vorgenannten Daten werden in das offizielle CRREM-Tool eingegeben. Die daraus resultierenden Stranded-Asset-Zeiten und Portfolioübersichten werden dann aus dem CRREM-Tool extrahiert und in die PATRIZIA Berichtsvorlage für die CRREM-Analyse kopiert.

Anlagenspezifische Daten werden aus verschiedenen Quellen (Immobilienverwalter, Mieter und EPC-Bewertungen) gesammelt, um eine maximale Daten- und Flächenabdeckung sowie Genauigkeit bei den Bewertungen zu gewährleisten. Im Idealfall beziehen sich die gesammelten Daten auf tatsächliche Verbrauchsdaten sowie auf Daten, die im Rahmen von anlagenspezifischen technischen Gebäudebewertungen, wie z. B. Energieaudits, verfügbar sind. In Fällen, in denen die oben genannten Datenquellen nicht zur Verfügung stehen, basiert die Schätzung der vor Ort verbrauchten Energie auf gebäudespezifischen Ersatzdatenquellen wie Energieausweisen oder tatsächlichen Verbrauchsdaten von Gebäuden mit ähnlicher Bauart, Baujahr, Nutzungsart und Mieterstruktur. Das Füllen von Lücken mit nicht-gebäudespezifischen Proxydaten ist der letzte Ausweg, und zwar nur für solche Fälle, in denen keine gebäudespezifischen Daten verfügbar sind. Der beschriebene Ansatz beschränkt sich auf die Ermittlung von Schätzwerten. Obwohl sich die Datenerfassung in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert hat, ist es wichtig, die anhaltenden Probleme beim Erreichen eines angemessenen Niveaus an Datenqualität und -stabilität anzuerkennen. Trotz bemerkenswerter Fortschritte bleiben die gesammelten Daten immer noch hinter den Standards zurück, die in anderen Branchen gelten.

Transitionsrisiken - Infrastrukturinvestitionen: PATRIZIA Infrastructure bewertet die Transitionsrisiken jeder Infrastrukturanlage anhand der TCFD-Empfehlung und spiegelt diese in einem internen Bericht über die Risiken des Klimawandels wider, der für jeden Fonds und jede Strategie erstellt wird, einschließlich der Mitigations- und Anpassungsstrategien der Portfoliounternehmen, wenn Risiken identifiziert wurden. Der CO₂-Fußabdruck jedes Equity Investments wird jährlich berichtet, wobei die Dekarbonisierungsplanung in Übereinstimmung mit den Verpflichtungen der Net Zero Asset Manager Initiative (NZAM) von PATRIZIA Infrastructure zur Reduzierung der CO₂-Intensität fortgesetzt wird.

¹³ Nicht sämtliche Vermögenswerte wurden in den Geltungsbereich einbezogen, unter anderem aufgrund folgender Sachverhalte: Es handelte sich um Infrastrukturanlagen, die sich in einem Veräußerungsprozess befanden, nicht als aktive Vermögenswerte qualifiziert wurden, der Fonds wurde im Jahr 2023 aufgelöst oder der Vermögenswert befand sich außerhalb des europäischen Raums.

Klimabezogene Chancen

Art der Chance	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurzfristig	Kurzfristig	Kurzfristig
Ressourceneffizienz	Einsatz effizienterer Ressourcen und damit effizienterer Assets. Verringerung des Wasserverbrauchs, des Konsums, der Rohstoffe und der Nutzung von Recyclingsystemen.	Senkung der Betriebskosten durch Effizienzgewinne sowohl für Vermieter als auch für Nutzer.		x	x
Märkte	Unternehmen, die sich aktiv um eine Diversifizierung ihres Portfolios bemühen, entweder durch den Zugang zu neuen Märkten oder Standorten, werden erwartungsgemäß in einer besseren Position sein, um den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu schaffen. Unternehmen haben auf dem Markt auch die Möglichkeit, grüne Anleihen und energieeffiziente, verkehrs- oder emissionsarme Infrastrukturen zu finanzieren.	Verstärkte und bevorzugte Bereitstellung von Kapital für effiziente, kohlenstoffarme Gebäude- und Infrastrukturinvestments.	x	x	x
Energieträger	Die Möglichkeit, Energiequellen mit geringeren Emissionen zu nutzen; die Verwendung neuer Technologien und die Unterstützung politischer Anreize und der Entwicklung neuer Technologien.	Höhere Umsatzerlöse und geringere Betriebsausgaben aufgrund effizienter Energiepreise sowohl für Vermieter als auch für Nutzer.	x	x	x
Produkte und Dienstleistungen	Chance für die Entwicklung von Lösungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sowie für eine Veränderung der Verbraucherpräferenzen.	Verbesserte Gebäudeausstattungen steigern die Nachfrage der Mieter.	x	x	x

Während der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zweifellos Herausforderungen mit sich bringen wird, ist PATRIZIA der Meinung, dass ein proaktiver Ansatz dazu beitragen wird, den langfristigen Investitionswert zu schützen und zu steigern. Der Klimawandel birgt erhebliche Risiken, schafft aber auch neue Möglichkeiten zur Wertschöpfung und Differenzierung.

Widerstandsfähigkeit und Bewertung der Klimastrategie von PATRIZIA

Die Widerstandsfähigkeit von PATRIZIA gegenüber klimabedingten Risiken ist ausdrücklich mit den Verpflichtungen und der Strategie des Unternehmens verknüpft, bis 2040 oder früher Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Dies beinhaltet die Betrachtung der wesentlichen Emissionsquellen über den gesamten Lebenszyklus der verwalteten Vermögenswerte durch die Identifizierung von Maßnahmen in jeder Phase des Investitionsprozesses, vom Erwerb bis zum Verkauf.

PATRIZIAS Net Zero Carbon Strategie

PATRIZIA hat sich ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt, darunter die Verpflichtung, bis spätestens 2040, also noch vor dem Ziel des Pariser Abkommens in der Mitte des Jahrhunderts, eine Netto-Null-Kohlenstoffbilanz zu erreichen. Diese Verpflichtung soll sicherstellen, dass PATRIZIA den sich entwickelnden Marktbedingungen noch vor der Regulierung gerecht wird. Mit dem Ziel, das Jahr 2040 als Frist anzustreben, möchte PATRIZIA dem Markt zuvorkommen, um von der steigenden Nachfrage und dem erwarteten Wertzuwachs von kohlenstoffarmen Gebäuden und Infrastrukturen zu profitieren. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, hat sich das Unternehmen Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt, die mit den Empfehlungen des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) übereinstimmen, um eine weltweite CO₂-Reduzierung um 50% zu erreichen. Die Verpflichtung von PATRIZIA umfasst Scope 1, 2 und die wesentlichsten Scope 3 Kohlenstoffemissionen.

Ziele der Net Zero Carbon Strategie

Kategorie	Strategische Ziele und Zeithorizont	Fortschritt 2023
Energie- und Kohlenstoffintensität	Bis 2023 Reduzierung der Energieintensität um 30% und der CO ₂ -Intensität ^{14,15} um 50% für alle Assets under Management, basierend auf einer branchenweiten Ausgangsbasis des Jahres 2019.	Energieintensität 26% und Kohlenstoffintensität 38% unter dem branchenweiten Ausgangswert von 2019 (für 66 Anlagen mit vollständigen Daten; 1,7 Mrd. EUR)
Erfassung der Daten	Bis 2025 eine 100%ige Erfassung der Energiedaten von Vermietern und Einführung einer effektiven Strategie ¹⁶ zur Einbeziehung der Mieter.	30%ige Abdeckung von Stromverbrauchsdaten (Vermieterseitig) erreicht
Beschaffung erneuerbarer Energien	Bis 2025 Einkauf von Strom aus erneuerbaren Energiequellen ¹⁷ für die gesamte von Vermietern kontrollierte Versorgung ¹⁸ und Ermutigung der Mieter zur Nutzung erneuerbarer Energien.	Verträge zur Nutzung von erneuerbarer Energien (vermieterseitiger Grünstrom) für Objekte in den Ländern Deutschland, Polen und Tschechien ausgehandelt. 600.000 m ² PV-Anlagen im gesamten Logistikportfolio, 595.000 m ² sind in Planung
Umsetzung auf Assetebene	Bis 2025 Entwicklung eines Dekarbonisierungsplans für alle Assets ¹⁹ , auf Basis der Energiehierarchie, einschließlich Machbarkeitsstudien für erneuerbare Energien vor Ort.	100%ige Abdeckung mit CRREM-Analysen von Objekten, die im Geltungsbereich der Analysen lagen 250+ Energieaudits beauftragt Einführung standardisierter Instrumente und Ressourcen: ESG-Toolkit, Nachhaltigkeitsfahrplan und Dekarbonisierungshandbuch Fonds-Netto-Null-Kohlenstoff-Strategie von 50% der diskretionären Immobilienfonds übernommen
Dekarbonisierung von Wärme	Bis 2030 Abschaffung von Wärmequellen ²⁰ aus fossilen Brennstoffen im gesamten Portfolio, soweit dies möglich ²¹ ist.	Analyse des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens in Höhe von 31 Mrd. EUR bestätigt, dass 47% der Haushalte nicht mit fossilen Brennstoffen beheizt werden.
Entwicklungsbezogene Emissionen	Bis 2030 sollen alle neuen Projektentwicklungen ²² einen Net Zero Carbon Status haben.	Anwendung der Real Estate Development (RED) ESG-Matrix auf alle neuen PATRIZIA Entwicklungen, einschließlich Lebenszyklus-Kohlenstoffbewertung, betriebliche/verkörperte Kohlenstoffziele und Überwachung
Unternehmens-emissionen	Bis 2030 soll ein Net Zero Carbon Status für die eigenen Aktivitäten ²³ der Gruppe erreicht werden.	Entwicklung und Einführung eines Plans zur Dekarbonisierung des Unternehmensbetriebs von PATRIZIA Richtlinie für Elektrofahrzeuge vereinbart, um die Flotte mit fossilen Brennstoffen innerhalb von 3 Jahren auslaufen zu lassen

Die Strategie von PATRIZIA orientiert sich an der Energiehierarchie und konzentriert sich zunächst auf die Reduzierung der Energienachfrage, gefolgt von der Dekarbonisierung der Energiequellen und erst dann auf den Ausgleich der Restemissionen. Damit die Assets under Management als kohlenstofffrei gelten können, müssen die folgenden Definitionen erfüllt sein:

- **Betriebsgebäude** - wenn die mit der Betriebsenergie des Gebäudes verbundenen Kohlenstoffemissionen auf jährlicher Basis null oder negativ sind. Ein Netto-Null-Kohlenstoff-Gebäude ist hoch energieeffizient und wird mit erneuerbaren Energiequellen vor Ort oder außerhalb des Gebäudes betrieben, wobei die verbleibende Kohlenstoffbilanz ausgeglichen wird.
- **Netto-Neubau und größere Renovierungen** - wenn die Menge an grauer Energie, die mit den Materialien und den Bauaktivitäten eines Gebäudes bis zur Fertigstellung verbunden ist, null oder negativ ist, durch die Verwendung von Kompensationen.

¹⁴ Ergeben sich aus Scope 1, 2 und 3 des Energieverbrauchs.

¹⁵ Regelmäßige Überprüfung im Einklang mit bewährten wissenschaftlich fundierten Zielsetzungsmethoden.

¹⁶ Mit dem Ziel, den Erfassungsgrad der Mieterdaten zu erhöhen.

¹⁷ Vorrangige Nutzung von Lieferungen, die nachweislich zum Ausbau der Gesamtkapazität für erneuerbare Energien beitragen.

¹⁸ Wenn es die regionalen Energieversorgungsmärkte erlauben.

¹⁹ Anwendbar auf alle Assets, aber flexibel in der Detailtiefe, je nach Umfang der Kontrolle durch den Vermieter und der Wesentlichkeit des Übergangsrisikos.

²⁰ Bezieht sich auf Scope-1-Emissionen.

²¹ Wenn Pachtvereinbarungen und schrittweise Instandhaltungs- und Ersatzprogramme dies erlauben.

²² Wenn PATRIZIA die volle Kontrolle über den Entwicklungsprozess hat.

²³ Der Umfang ist in unserer Net Zero Carbon Strategie definiert.

Die Integration von Prozessen zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Klimarisiken

Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren (Responsible Investment Policy) von PATRIZIA bildet die Grundlage des Ansatzes zur ESG-Integration. Der Respekt vor dem Einzelnen, der Gesellschaft und der Umwelt ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmenskultur von PATRIZIA, und das Unternehmen verpflichtet sich, seine Geschäfte in Übereinstimmung mit den höchsten rechtlichen, ethischen und professionellen Standards zu führen. Die Responsible Investment Policy wird vom ESG-Komitee verwaltet und umfasst PATRIZIAs Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investment, Unternehmensrichtlinien, geschäftsbereichsspezifische Standards und den Rahmen für Impact Investing. PATRIZIA ist davon überzeugt, dass die Einhaltung solider Grundsätze und die Befolgung sich entwickelnder Standards das Risiko reduziert und sicherstellt, dass PATRIZIA auch in Zukunft einen gesellschaftlichen Mehrwert und langfristig stabile finanzielle Erträge liefert.

Klimarisiken und -chancen, sind im gesamten Investitionsprozess fest verankert (Sourcing & Ankäufe, Entwicklung & Sanierung, Fondsmanager und Asset Management). Die Integrationsprozesse der Immobilien- und Infrastrukturportfolios weisen einige Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede auf, die auf den einzigartigen Merkmalen der jeweiligen Anlageklasse beruhen. Die Ansätze zur Integration werden im Folgenden beschrieben:

Sourcing & Ankäufe

In der Phase der Deal Sourcing und des Erwerbs gibt es Verfahren zur Ermittlung langfristiger finanzieller Risiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Klimawandels. Die Analyse der physischen Risiken und der Transitionsrisiken wird in der Due-Diligence-Phase für alle Ankäufe durchgeführt und in die Vorschläge des Investment Committee aufgenommen, und die Risiken werden dann in den Geschäftsplan für die Vermögenswerte aufgenommen.

Die PATRIZIA ESG Screening and Exclusion Policy stellt sicher, dass das Kapital von Kunden und Aktionären mit den Grundsätzen und Überzeugungen des Unternehmens in Einklang gebracht wird, um Reputationsrisiken zu minimieren. Als Unterzeichner der UN PRI und in Anlehnung an die UNGC-Prinzipien geht PATRIZIA keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die eine eindeutige, direkte Verbindung zu umstrittenen Waffen haben, oder mit Ländern, die als schwerwiegend für die politische Stabilität und den Frieden, die Menschenrechte und die religiösen Freiheiten gelten. Ausschlüsse beziehen sich auf die Entfernung bestimmter Unternehmen, Sektoren oder Personen aus dem Anlageuniversum von PATRIZIA. Die Gesellschaft wendet bei der Auswahl von Unternehmen, in die sie investiert, ein Positivscreening an, um ihren Investitionsprozess zu leiten, als Teil ihrer Verpflichtung, Best Practice zu erreichen.

Immobilien: Alle potenziellen Ankäufe werden einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, um vor dem Erwerb ESG-Risiken und -Chancen auf Vermögensebene zu ermitteln. Diese Risiken können dann in geeigneter Weise angegangen und in Investitionsvorschläge und Geschäftspläne zum Risikomanagement aufgenommen werden. Die Checkliste enthält wesentliche Ergebnisse, einschließlich physischer Risiken, die vom Investment Committee von PATRIZIA geprüft werden (der Head of Sustainability & Impact Investing hat eine Position im Investment Committee inne). ESG-Due-Diligence-Berichte von Drittanbietern liefern ebenfalls eine detaillierte Bewertung des physischen Risikos.

Infrastruktur: Alle potenziellen Investitionen werden anhand der von Moody's ESG Solutions zur Verfügung gestellten Daten auf sechs physische Klimarisiken geprüft. Wird ein „hohes Risiko“ oder ein „Risiko mit roter Flagge“ festgestellt, müssen Anpassungsstrategien beschrieben und gegebenenfalls in die Finanzmodelle aufgenommen werden.

Alle potenziellen Infrastrukturakquisitionen müssen Emissionsdaten erheben (Scope 1 & 2 Treibhausgasemissionen und Umsatzerlöse), die in der dem Investment Committee vorgelegte Risikoanalyse aufgenommen werden. Ein Rahmen für die Kohlenstoffintensität wird bei der Risikoanalyse des Investitionsobjektes angewandt und erfordert, dass die Umsatzerlöse als rot, gelb oder grün eingestuft werden²⁴. Diese Einstufung bestimmt, welche Maßnahmen das Investment Committee bei der Erteilung von Genehmigungen ergreifen muss. Dieser Rahmen wurde im Einklang mit der Verpflichtung von PATRIZIA Infrastructure im Rahmen der Net Zero Asset Managers (NZAM) Initiative entwickelt, um sicherzustellen, dass die Kohlenstoffintensität des Infrastrukturportfolios bis 2030 um 49% reduziert wird.

Entwicklung & Renovierung

Die Auswirkungen von PATRIZIA sind am größten und die Klimarisiken am besten zu bewältigen, wenn man sich von Anfang an für Nachhaltigkeit einsetzt. Aus diesem Grund werden nachhaltige Baupraktiken in Betracht gezogen, die über den Rahmen der gesetzlichen Anforderungen und den Zeithorizont der einzelnen Geschäftspläne hinausgehen.

Immobilien: Da Immobilien eine Lebensdauer von mehreren hundert Jahren haben können, wird die Nachhaltigkeit von Anfang an berücksichtigt: in den Entwicklungsstrategien, der Planung und dem Bau von Immobilien, mit Blick auf den Lebenszyklus und den Betrieb. PATRIZIA hat im ESG-Leitfaden für nachhaltige Entwicklung, der im Jahr 2023 entwickelt und in die Praxis umgesetzt wurde, Ziele für den Betrieb und die graue Energie, Lebenszyklusanalysen und zusätzliche Best-Practice-Anforderungen für alle PATRIZIA Entwicklungen festgelegt. Wo PATRIZIA die volle Entscheidungsgewalt über die Entwicklung

²⁴ Die Schwellenwerte für einen roten, gelben oder grünen Status sind folgende: rot - mehr als 225 Tonnen/1M EUR Umsatzerlöse; gelb - bis zu 225 Tonnen/1M EUR Umsatzerlöse; grün - bis zu 100 Tonnen/1M EUR Umsatzerlöse.

von Prozessen hat, wird für jede Entwicklung eine ESG-Strategie in Übereinstimmung mit dem Entwicklungsleitfaden angewendet. Die ESG-Leistung der Projektentwicklungen wird ebenfalls verfolgt, einschließlich des Ausmaßes, in dem der Leitfaden angewandt wird, durch Berichterstattung und regelmäßigen Austausch mit Stakeholdern. PATRIZIA beschäftigt Architekten und Ingenieurbüros, mit nachweislicher Erfolgsbilanz in Bezug auf Nachhaltigkeit und integriert ESG-Anforderungen bei der Beschaffung und Ernennung von Generalunternehmern in Übereinstimmung mit dem PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Engagement des Unternehmens für den Schutz der Umwelt, den Schutz von Angestellten und Arbeitern, das Engagement für die Gemeinschaft sowie Compliance und Ethik widerspiegelt.

Infrastruktur: Das Infrastruktur-Portfolio verfügt über ESG-Implementierungsrichtlinien, die ein 9-stufiges Rahmenwerk zur Sicherstellung der Einbeziehung von ESG-Überlegungen während des gesamten Lebenszyklus der Anlagen umfassen.

Operative Assets - Fondsmanagement

Durch die Berücksichtigung von ESG-bezogenen Risiken und Chancen strebt PATRIZIA an, wesentliche ESG-Faktoren in Investitionsentscheidungen einzubeziehen. Wie bereits erwähnt, ist die ESG-Arbeitsgruppe des Fondsmanagements dafür verantwortlich, dieses Ziel voranzutreiben.

Das interne Berichtswesen von PATRIZIA umfasst Klimarisikoberichte auf Fondsebene für alle Fonds, die jährlich veröffentlicht werden. Die Einführung der Klima-Risiko-Berichterstattung hat ein konsistentes Bewertungsverfahren für das gesamte PATRIZIA Portfolio geschaffen. Dies wird durch eine robuste Klimarisiko- und Anfälligkeitsanalyse untermauert, um die Wesentlichkeit von physischen Risiken und Transitionsrisiken zu bewerten, wobei zukunftsorientierte Prognosen genutzt werden. Dadurch wird das Verständnis für das wahrscheinliche Portfolio-Verhalten in Extremszenarien herausgefordert und verbessert sowie eine Grundlage für Maßnahmen geschaffen.

PATRIZIA hat einen standardisierten Ansatz für alle Fonds zur Umsetzung einer ESG-Politik und ermöglicht es dem Fondsmanager und dem Kunden/Investor, ein ESG-Ambitionsniveau auszuwählen, wobei fünf verschiedene Konformitätsniveaus in einer Matrix dargestellt werden²⁵. Die ESG-Richtlinienmatrix ist ein standardisierter Ansatz für alle Fonds, um die systematische Integration des Nachhaltigkeitsrisikomanagements voranzutreiben, einschließlich der laufenden Bewertung, Messung und Verbesserung aller klimabezogenen Risiken. Für Fonds ohne ESG-Strategie verweist die Richtlinie auf den standardisierten Ansatz von PATRIZIA zur ESG-Integration für das Management von ESG-bezogenen Risiken.

Operative Assets - Asset Management

Immobilien: Wie bereits erwähnt, ist die ESG-Arbeitsgruppe des Asset Managements für die Analyse der ESG-Leistung jedes einzelnen Assets und die Erstellung von Rahmenwerken für die Berichterstattung über ESG-bezogene Fortschritte auf Assetebene zuständig. Die Arbeitsgruppe hat eine Vielzahl von Werkzeugen entwickelt und genutzt, um die Assets zu verwalten, zu analysieren und Risiken zu reduzieren, einschließlich Klimarisiken, wie im Folgenden beschrieben.

Das ESG-Toolkit wurde im Jahr 2023 entwickelt sowie in die Praxis umgesetzt und dient als strategischer ESG-Aktionsplan und Scorecard. Das Toolkit bietet ein internes Benchmarking und identifiziert potenzielle ESG-Prioritätsmaßnahmen für Assets, einschließlich der Verfolgung von Energiezertifikaten und Dekarbonisierungsplänen. Das Toolkit wird auf alle Anlagen ausgeweitet, um die Übereinstimmung mit der ESG-Richtlinie auf Fondsebene zu gewährleisten und die Identifizierung und Priorisierung von ESG-Maßnahmen sowie die Dekarbonisierungsplanung zu unterstützen. Die Dashboards werden dann vom strategischen Asset Review Committee überprüft.

Im Jahr 2023 wurde das PATRIZIA Dekarbonisierungshandbuch eingeführt, das eine „immerwährende“ Liste von Best-Practice-Maßnahmen zur Dekarbonisierung von Immobilien enthält, um Asset Managern einen Leitfaden für den Übergang von braunen zu grünen Assets zu geben.

Wie bereits erwähnt, nutzt PATRIZIA das CRREM-Tool zur Bewertung von Transitionsrisiken und verwendet MSCI zur Bewertung physischer Risiken. Weitere Informationen über die Instrumente sind im obigen Abschnitt zu finden.

Infrastruktur: Für alle Portfoliounternehmen werden nach der Integrationsphase Nachhaltigkeitsfahrpläne mit den zugrunde liegenden Sanierungsprojekten erstellt. Diese Fahrpläne adressieren alle klimabezogenen Risiken, die während des Investitionsprozesses identifiziert wurden.

PATRIZIA Infrastructure unterzieht alle ihre Portfoliounternehmen einer jährlichen Berichterstattung über die Risiken des Klimawandels. Das Hauptziel dieses Prozesses ist es, Klimarisiken und -chancen sowohl auf Asset- als auch auf Portfolioebene zu identifizieren und zu bewerten.

²⁵ Die Bandbreite reicht von 1-5, wobei 5 die ehrgeizigste Strategie ist und für Impact-Fonds/Artikel 9-Fonds verwendet wird. 1 hingegen ist die am wenigsten ehrgeizige Strategie, die ein Fonds verfolgen kann, und wird wahrscheinlich für Artikel-6-Fonds verwendet. Die Matrix wurde eingeführt, da sich nicht alle Fonds auf das gleiche Maß an ESG-Ambition verpflichten können und eine einzige Strategie nicht ausreichen würde.

Metriken und Zielsetzungen

Wie bereits im Abschnitt „Strategie und Risikomanagement“ und in der Net Zero Carbon Strategie dargelegt, hat sich PATRIZIA ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt, einschließlich der Verpflichtung, bis spätestens 2040, also noch vor dem Ziel des Pariser Abkommens in der Mitte des Jahrhunderts, eine klimaneutrale Energiebilanz zu erreichen. Diese ehrgeizigen Ziele sollen sicherstellen, dass PATRIZIA den sich entwickelnden Marktbedingungen und den sich ändernden Vorschriften gerecht wird.

Ziele

Kategorie	Strategische Ziele und Zeithorizont
Net Zero Carbon Ziel	Wir wollen bis 2040 oder früher den Net Zero Carbon Status ²⁶ für unser gesamtes Unternehmen und unser Real Asset Portfolio erreichen, mit dem klaren Ziel, dies so schnell umzusetzen, wie es die externen und die Anforderungen unserer Stakeholder erlauben.

Um die Nachhaltigkeitsleistung von PATRIZIA zu messen, wird eine Bandbreite von Daten erhoben. Die folgenden Kennzahlen werden verwendet, um klimabezogene Risiken und Chancen zu bewerten:

Metriken für die Bewertung von klimabezogenen Risiken und Chancen

Kategorie	Metriken	Einheit
CO ₂ -Fußabdruck	Scope 1, 2 and 3 Emissionen	tCO ₂ e
	CO ₂ -Intensität des Portfolios	kg CO ₂ e/ m ² /Jahr
	Energie Intensität des Portfolios	kwh/ m ² /Jahr
Physisches Risiko für Immobilien	Climate-Value-at-Risk-Analyse	% des verwalteten Immobilienvermögens mit erheblichen/schwerwiegendem Risiko pro Risikokategorie

PATRIZIA hat sich verpflichtet, die mit den Assets under Management verbundenen Kohlenstoffemissionen zu überwachen und zu reduzieren und erkennt eine Verbesserung der Qualität der Analyse von Jahr zu Jahr an. PATRIZIA legt seine jährlichen kombinierten Scope 1-3 Emissionen für den Immobilienbetrieb offen. Für die folgenden Berichtsjahre (2021-2023) sind das Infrastruktur-Portfolio, das Dawonia-Portfolio, der Sustainable Futures Ventures Fund, die PGP-Investments und das Advantage-Portfolio nicht in den Zahlen enthalten.

Scope-1- und Scope-2-Emissionen stammen aus Brennstoffen und Elektrizität, die als Vermieter für den Betrieb der Immobilien in den Assets under Management gekauft und kontrolliert werden. Die offengelegte Scope-2-Komponente ist standortbezogen und berücksichtigt bei der Schätzung nicht den beträchtlichen Anteil der Energie, die aus erneuerbaren Quellen bezogen wird, was als konservativer Ansatz angesehen wird. Scope-3-Emissionen beziehen sich auf Aktivitäten, die von den Nutzern kontrolliert werden, sowie auf den Kauf von Waren und Dienstleistungen. Eine vollständige Beschreibung des Geltungsbereichs ist in der Net Zero Carbon Strategie zu finden. Die Emissionsschätzungen werden in Übereinstimmung mit den in der Branche anerkannten Methoden durchgeführt, die auf dem Protokoll zur Treibhausgasbilanzierung basieren und die Ratschläge von Branchenorganisationen wie CRREM und PCAF nutzen.

Im vergangenen Jahr hat PATRIZIA große Anstrengungen unternommen, um die Qualität und Quantität der Daten zu verbessern, die zur Analyse der betrieblichen Emissionen verwendet werden. Diese Bemühungen werden im Jahr 2024 weiter vorangetrieben, da sich das Unternehmen verpflichtet hat, bis 2025 100% der vom Vermieter beschafften Daten zu erreichen. Darüber hinaus ist PATRIZIA dabei, eine ESG-Plattform zu integrieren, von der ein erheblicher Anstieg der Datenautomatisierung und -optimierung erwartet wird.

Diese Offenlegung nutzt seriöse Quellen für Proxy-Daten, die auf dem Standort, dem Sektor und der Fläche von PATRIZIAS Vermögenswerten basieren. Während diese Daten einen nützlichen Hinweis auf die Emissionen und das damit verbundene Risiko liefern, wird anerkannt, dass es inhärente Ungenauigkeiten gibt, die im Laufe der Zeit behoben werden, wenn die Proxy-Daten durch tatsächliche Daten ersetzt werden.

²⁶ Beinhaltet betriebliche Emissionen und gebundenen Kohlenstoff für neue Entwicklungen und größere Sanierungen, ohne den "versunkenen" gebundenen Kohlenstoff des Bestandsportfolios. Weitere Einzelheiten zu dieser Verpflichtung, einschließlich einer detaillierten Aufschlüsselung des Zielbereichs, finden Sie im PATRIZIA Net Zero Carbon Strategy Paper.

Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios ²⁷

Jahr	Scope 1-3 kombinierte Emissionen [t CO ₂]
2021	443.312
2022	419.709
2023	375.160

Quelle: CRREM v2-Pfaddaten. Werte beziehen sich ausschließlich auf das Immobilienportfolio (ohne Dawonia und PGP Partners) und auf einen Durchschnitt von ca. 34 Mrd. EUR AUM für alle Jahre.

Der Fußabdruck der Kohlenstoff- und Energieintensität für das Immobilienportfolio basiert auf aktuellen Daten und Schätzungen von CRREM. Für das Jahr 2022 wurden die CRREM-Pfade zur Berechnung der geschätzten Intensitäten herangezogen. Die CRREM-Methode unterscheidet zwischen Teilsektoren (z. B. Einzelhandel, High Street; Einzelhandel, Einkaufszentrum; Einzelhandel, Lager). Diese Analyse ist zwar nur ein Anhaltspunkt, liefert aber wertvolle Erkenntnisse über die potenzielle Gefährdung des Immobilienportfolios durch Transitionsrisiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel und lenkt die Priorisierung der Dekarbonisierungsbemühungen. Die verbesserte Datenverfügbarkeit und die Datenerhebung im Jahr 2023 ermöglichen die Darstellung von neu ausgewiesenen Intensitätszahlen für das Jahr 2022, die neben CRREM-Proxydaten auch tatsächliche Verbrauchsdaten verwendet.

Von einem Gesamtumfang von 57,3 Mrd. EUR Asset under Management deckt die Analyse der flächengewichteten Kohlenstoff- und Energieintensität für das Jahr 2023 34,9 Mrd. EUR Asset under Management, oder 69% ab, ohne Infrastrukturassets, dem Dawonia-Portfolio, dem Sustainable Future Ventures-Fonds, PGP-Investitionen und das Advantage-Portfolio sowie Vermögenswerte, bei denen die Granularität der Daten für eine Schätzung der physischen Risiken nicht ausreichte. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der verbesserten Datenverfügbarkeit die flächengewichtete Kohlenstoffintensität für das Jahr 2022 neu berechnet wurde.

Flächengewichtete Kohlenstoffintensität ²⁸

In kg CO ₂ e/m ² /Jahr	Büro	Wohnen	Einzelhandel	Gewerbe
2021	52,56	29,79	50,10	19,56
2022	48,38	26,03	48,54	15,15
2023	44,20	23,22	43,41	14,19

Flächengewichtete Energieintensität ²⁷

In kwh/m ² /Jahr	Büro	Wohnen	Einzelhandel	Gewerbe
2021	190,32	137,72	210,10	57,75
2022	178,46	127,85	194,43	55,13
2023	167,62	119,32	179,68	51,67

Das Ziel von PATRIZIA ist es, in den kommenden Jahren die auf Annahmen basierenden Daten schrittweise durch tatsächliche Verbrauchsdaten zu ersetzen, um die Genauigkeit der Analyse zu verbessern und den Fortschritt von PATRIZIA im Laufe der Zeit genau zu verfolgen. Da sich das Unternehmen ehrgeizige Dekarbonisierungsziele gesetzt hat, ist es bemüht, die Treibhausgasemissionen aus dem eigenen Unternehmensbetrieb, einschließlich der Büros und Geschäftsreisen, zu überwachen. Es wurden Maßnahmen ergriffen, um die Emissionen aus den Unternehmensaktivitäten zu erfassen und eine aussagekräftige Basislinie zu erstellen. PATRIZIA führt auch erste Reduktionsmaßnahmen durch: Ab dem 1. Januar 2024 müssen alle neuen Fahrzeugbestellungen für die Unternehmensflotte elektrisch angetrieben sein.

²⁷ Bitte beachten Sie, dass die Emissionen keine F-Gase enthalten. F-Gase sind in den Scope-1-Emissionen von PATRIZIA enthalten, können aber nicht im Rahmen des Berichts 2023 veröffentlicht werden.

²⁸ Dieser Bericht nutzt seriöse Quellen für Proxy-Daten, die auf dem Standort, der Art des Sektors und der Fläche der Assets basieren. Obwohl diese Daten einen nützlichen Hinweis auf die Kohlenstoffintensität und das damit verbundene Risiko geben, ist sich PATRIZIA bewusst, dass es inhärente Ungenauigkeiten gibt, die im Laufe der Zeit behoben werden, wenn Proxy-Daten durch tatsächliche Daten ersetzt werden. Die Scope-2-Komponente der veröffentlichten Zahlen zur Kohlenstoffintensität ist standortbezogen und berücksichtigt daher nicht den beträchtlichen Anteil der Energie, die aus erneuerbaren Quellen bezogen wird, was als konservativer Ansatz eingeschätzt wird.

4.2.2 EU Taxonomieverordnung

Hintergrund

Mit der Verordnung (EU) 2020/852 über die Schaffung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomieverordnung“) wurde ein einheitliches EU-Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten (nachstehend „taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten“ genannt) eingeführt und bestimmten Nichtfinanz- und Finanzunternehmen Transparenzpflichten in Bezug auf diese Tätigkeiten auferlegt.

In der Taxonomieverordnung werden sechs Umweltziele definiert. Eine wirtschaftliche Tätigkeit gilt als ökologisch nachhaltig, wenn sie wesentlich zur Erreichung eines der sechs Ziele beiträgt und gleichzeitig keines der übrigen Ziele erheblich beeinträchtigt (so genanntes „do no significant harm principle“) und dabei der sogenannte Mindestschutz gemäß Artikel 18 der Taxonomieverordnung eingehalten wird:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Die Kriterien für die Bewertung der Übereinstimmung mit jedem der sechs Ziele wurden schrittweise durch delegierte Rechtsakte und Durchführungsrechtsakte umgesetzt. Im Juni 2021 nahm die Kommission den Delegierten Rechtsakts zur EU-Klimataxonomie („Climate Delegated Act“) an, in dem Kriterien für die Bewertung des wesentlichen Beitrags zu den Umweltzielen der Eindämmung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel festgelegt wurden. Im Juni 2023 verabschiedete die Kommission den Delegierten Rechtsakt zur EU-Taxonomie im Umweltbereich („Environmental Delegated Act“), in dem Kriterien für die übrigen vier Umweltziele festgelegt wurden. Eine Investitionstätigkeit, die derzeit in der Taxonomieverordnung nicht als wesentlicher Beitrag zu einem der EU-Umweltziele anerkannt ist, ist nicht zwangsläufig nicht nachhaltig und kann in Zukunft einbezogen werden.

Mit der Taxonomieverordnung wurden verbindliche Offenlegungspflichten für Organisationen eingeführt, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie über die nichtfinanzielle Berichterstattung („Non-Financial Reporting Directive“, NFRD) und der fortlaufenden Richtlinie über die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen („Corporate Sustainability Reporting Directive“, CSRD) fallen, wobei sich die Offenlegungsvorschriften für Nicht-Finanz- und Finanzunternehmen unterscheiden. Unternehmen, die der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen, müssen offenlegen, wie und in welchem Umfang ihre Tätigkeiten mit ökologisch nachhaltigen Aktivitäten verbunden sind, was den Vergleich von Unternehmen und Anlageportfolios ermöglicht. Im Juli 2021 nahm die Kommission den Delegierten Rechtsakt an, der den Inhalt und die Darstellung der Angaben der Unternehmen zu den taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten festlegt („Disclosures Delegated Act“), der im Juni 2023 durch den Delegierten Rechtsakt über die Umwelt („Environmental Delegated Act“) geändert wurde, um die Kohärenz zu gewährleisten.

Zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2022 mussten die nicht-Finanzunternehmen nur den Anteil ihrer Wirtschaftstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2021 offenlegen, die für die Ziele der Eindämmung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel taxonomiefähig bzw. nicht taxonomiefähig waren. Ab dem 1. Januar 2023 begannen sie mit der Offenlegung der Taxonomiekonformität für das Geschäftsjahr 2022. Die Finanzunternehmen meldeten vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 die Taxonomiefähigkeit bzw. nicht Taxonomiefähigkeit und ab 2024 die Taxonomiekonformität für das Geschäftsjahr 2023, auf der Grundlage der von ihren Geschäftspartnern offengelegten Informationen.

In diesem Zusammenhang bezieht sich die Fähigkeit auf Investitionen in Wirtschaftstätigkeiten, die in den Anwendungsbereich der Taxonomieverordnung fallen, d.h. für die Bewertungskriterien festgelegt wurden. Die Taxonomiefähigkeit gibt daher keinen Aufschluss über die ökologische Nachhaltigkeit von Investitionen. Die Taxonomiekonformität bedeutet jedoch, dass eine Tätigkeit die Kriterien für die Feststellung eines wesentlichen Beitrags zu einem oder mehreren der EU-Umweltziele erfüllt.

In Bezug auf die vier im delegierten Umweltrechtsakt genannten Umweltziele müssen Finanzunternehmen, zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 31. Dezember 2025 (für das vorangegangene Geschäftsjahr) lediglich den Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten an den von ihnen verwalteten Vermögenswerten angeben. Ab dem 1. Januar 2026 wird die Offenlegung der Taxonomiekonformität alle sechs Umweltziele (für das Geschäftsjahr 2025) abdecken.

PATRIZIA interpretiert, dass Mutterunternehmen die konsolidierten Taxonomie-KPIs ihrer jeweiligen Geschäftsfelder auf der Grundlage der von ihren Tochtergesellschaften ausgeübten Tätigkeiten melden sollten. Da die Haupttätigkeit der Tochtergesellschaften der PATRIZIA SE die Vermögensverwaltung ist, legt die PATRIZIA SE auf der Grundlage der Vorschriften für Finanzunternehmen die in den Anhängen III und IV des Delegierten Rechtsakts zur Offenlegung genannten Taxonomie-KPIs offen, die für die Vermögensverwaltungstätigkeit relevant sind.

Am 21. Dezember 2023 wurde von der EU-Kommission der Draft Commission Notice über die Auslegung und Umsetzung bestimmter Rechtsvorschriften des Delegierten Rechtsaktes über die Offenlegung veröffentlicht. Aufgrund des späten Veröffentlichungsdatums wurde dieser in der vorliegenden Berichterstattung nicht berücksichtigt.

Am 15. Juli 2022 erfolgte die offizielle Veröffentlichung des ergänzenden delegierten Rechtsaktes mit dem bestimmte Wirtschaftsaktivitäten im Bereich Kernenergie und fossiles Gas in die Taxonomie aufgenommen wurden. Der Rechtsakt schreibt vor, dass Nichtfinanz- und Finanzunternehmen ihre Risiken im Zusammenhang mit nuklearen und fossilen Gasaktivitäten in einer separaten Offenlegung berichten, einschließlich des Betrags und des Anteils der an die taxonomiekonformen, taxonomiefähigen und nicht- taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas.

Methodik

Die Taxonomie KPIs für Asset Manager erfordern die Berechnung des Anteils der Investitionen (CapEx) in Taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten am Wert ihres gesamten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (AUM), wobei Engagements gegenüber Staaten, Zentralbanken und supranationalen Emittenten ausgeschlossen sind. Die Summe der AUM wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren beizulegenden Zeitwerts der verwalteten Immobilien- und Infrastrukturanlagen berechnet. Die zu Absicherungszwecken abgeschlossenen Derivate werden daher bei der Definition der gesamten AUM nicht berücksichtigt. Dies wird als „Green Asset Ratio“ (GAR) bezeichnet. Vermögensverwalter sind verpflichtet, ihre Assets unter Management auf Investitionen zur Finanzierung von an der Taxonomie ausgerichteten Wirtschaftstätigkeiten hin zu überprüfen. Die taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten werden als gewichteter Durchschnitt des Werts der Investitionen in taxonomiekonforme wirtschaftliche Tätigkeiten ausgedrückt, wobei die Gewichtung auf dem Anteil der Umsatzerlöse und der Investitionsausgaben der Beteiligungsunternehmen basiert, die mit solchen Tätigkeiten verbunden sind.

In Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt über die Offenlegung sind im Zähler des Green Asset Ratios derzeit Derivate und Engagements gegenüber Unternehmen (einschließlich Nicht-EU-Unternehmen), die nicht den nichtfinanziellen Berichtspflichten gemäß Artikel 19a und 29a der Rechnungslegungsrichtlinie unterliegen, nicht enthalten. Auf dieser Grundlage ist der Umfang der Beteiligungsunternehmen, die als taxonomiekonform gemeldet werden können, begrenzt. Der Nenner (d. h. das von den Taxonomie-KPIs erfasste verwaltete Immobilien- und Infrastrukturvermögen) besteht aus dem Wert aller verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögen ohne Engagements gegenüber Staaten, Zentralbanken und supranationalen Emittenten, die sowohl im Zähler als auch im Nenner nicht berücksichtigt werden. Der Nenner umfasst zudem Bankguthaben und Kassenbestände, die nicht als taxonomiefähig eingestuft werden können, da sie nicht zur Finanzierung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen.

Der umsatzbasierte KPI gibt den Anteil der Investitionen in ökologisch nachhaltige Aktivitäten an, der als gewichteter Durchschnittswert der Investitionen auf der Grundlage der taxonomiekonformen wirtschaftlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, ermittelt wird. Bei Investitionen in Nicht-Finanzunternehmen wird der Zähler als der Anteil der Umsatzerlöse berechnet, die aus Tätigkeiten stammen, die an der Taxonomie ausgerichtet sind, soweit von der Beteiligungsgesellschaft angegeben. Bei Investitionen in Immobilien wird der Zähler als die Mieteinnahmen berechnet, die aus taxonomiekonformen Immobilien erzielt werden. Der umsatzbasierte KPI liefert den besten Hinweis auf den Anteil des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens, der bereits taxonomiekonform ist.

Der CapEx-basierte KPI gibt den gewichteten Anteil der Investitionsausgaben für Immobilienvermögen oder Beteiligungsgesellschaften an, die tatsächlich auf taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten einzahlen. Dies kann einen CapEx-Plan zur Ausweitung der Taxonomiekonformität, zur Produktion von taxonomiekonformen Produkten oder zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen beinhalten. Der CapEx-basierte KPI liefert einen Hinweis auf die Bemühungen zur Erhöhung der Taxonomiekonformität. Investitionsausgaben können jedoch nur dann als taxonomiekonform anerkannt werden, wenn die verwendete Methodik bestimmte Bedingungen erfüllt. Investitionen können als taxonomiekonform anerkannt werden, wenn die Projekte zur Ausweitung der taxonomiekonformen Aktivitäten in der gleichen Finanzperiode in Betrieb genommen werden, in der alle damit verbundenen Investitionsausgaben anfallen. Andernfalls müssen die Investitionen Teil eines Investitionsplans sein, der alle technischen Bewertungskriterien erfüllt, damit eine Investitionstätigkeit innerhalb von fünf Jahren als taxonomiekonform eingestuft werden kann. Daher werden Investitionsausgaben, die teilweise die Kriterien für eine zunehmende Taxonomiekonformität erfüllen, wie z. B. Verbesserungen der Energieeffizienz oder die Minderung von Klimarisiken, derzeit als nicht taxonomiekonform ausgeschlossen.²⁹

²⁹ Entwurf von Fragen und Antworten zur Taxonomie-Berichterstattung von Finanzunternehmen, 19 Dezember 2022 (Frage 26)

Qualitative Offenlegungen

Hintergrundinformationen zur Untermauerung der quantitativen Indikatoren, zum Umfang der Vermögenswerte, zu den Datenquellen und den Einschränkungen

Die Assets under Management der PATRIZIA umfassen vor allem Investitionen in Immobilien und Infrastruktur. Der Umfang der Vermögenswerte, die in den quantitativen Indikatoren als taxonomiefähig eingestuft werden, fällt in die Bereiche Bau und Immobilien, d. h. Ankauf und Eigentum von Gebäuden, sowie in verschiedene Bereiche der Infrastruktur, einschließlich Energie, Verkehr sowie Information und Kommunikation. Immobilieninvestitionen, die dem NACE-Kürzel L68³⁰ zugeordnet werden können, machen den Großteil des von PATRIZIA verwalteten Vermögens aus und gelten als taxonomiefähig. Derzeit kann nur das Immobilienvermögen mit Sitz in der EU und Großbritannien verlässlich als taxonomiekonform eingestuft werden, da in den technischen Bewertungskriterien auf verschiedene EU-Verordnungen verwiesen wird. Bei der Aufschlüsselung der KPIs werden Investitionen in Immobilien als Engagements gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva kategorisiert.

Die AUM von PATRIZIA beinhalten etwa 25 Mio. EUR an Investitionen in Aktien von Unternehmen, die an den in Vorlage 1 von Anhang III der Delegierten Verordnung 2022/1214 aufgeführten Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und/oder fossilem Gas beteiligt sind (0,1 % der gesamten AUM). Diese Zahl umfasst Investitionen in Infrastrukturfonds oder Energieversorgungsunternehmen mit potenzieller Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas, die nicht bestätigt werden konnten, weil die investierten Unternehmen keine entsprechenden Daten veröffentlicht haben. Folglich ist es derzeit nicht möglich, eine vollständige Aufschlüsselung der in den Zeilen 1-6 der Vorlage 1 dargestellten Engagements in Bezug auf nukleare und/oder fossile Gasaktivitäten zu liefern.

Der Umfang der in den KPI einbezogenen Assets, die als nicht taxonomiefähig eingestuft werden, umfassen in erster Linie nicht taxonomiefähige Infrastrukturinvestments, Barmittel (und Kassenbestände) sowie Engagements, die aufgrund der begrenzten Granularität der verfügbaren Daten nicht zuverlässig als taxonomiefähig eingestuft werden können, obwohl PATRIZIA sich nach Kräften bemüht hat, die entsprechenden Daten zu ermitteln. Da es sich um das erste Jahr handelt, in dem detaillierte Taxonomieangaben erforderlich sind, geht PATRIZIA davon aus, dass die Vollständigkeit künftiger Angaben zunehmen wird. Forderungen an Unternehmen, die gemäß Artikel 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht den nichtfinanziellen Berichterstattungspflichten unterliegen („NFRD-Unternehmen“), sind vom Zähler ausgeschlossen (gemäß Artikel 7 Absatz 3 der Delegierten Verordnung 2021/2178). Die Taxonomieverordnung begrenzt daher den Umfang der Assets under Management der PATRIZIA, die als taxonomiekonform angesehen werden können, auf Investitionen in NFRD-Unternehmen und Immobilien. Dies schränkt den Umfang der Infrastrukturinvestitionen, die als taxonomiefähig eingestuft werden, auf eine kleine Teilmenge des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens ein, die hauptsächlich börsennotierte Infrastruktur-Eigenkapitalinvestments umfasst. Der Indikator für Engagements in Nicht-NFRD-Unternehmen, die aus dem Zähler ausgeschlossen sind, umfasst hauptsächlich nicht börsennotierte Infrastruktur-Eigenkapitalinvestments und Fremdkapitalinvestments. Bei der Betrachtung der Engagements gegenüber NFRD-Unternehmen beruhen die Angaben auf den zuletzt verfügbaren Daten, die von diesen Teilnehmungsunternehmen gemeldet wurden, und stehen unter dem Vorbehalt der Richtigkeit der offengelegten Informationen.

Die Bewertung der Taxonomiekonformität erfordert eine Überprüfung der zugrunde liegenden Investitionen, um die Einhaltung zahlreicher tätigkeitsspezifischer und nuancierter technischer Bewertungskriterien sowie dem Mindestschutz nach Artikel 18 der Taxonomieverordnung festzustellen. Alle Kriterien müssen erfüllt und hinreichend nachgewiesen sein, damit die Investitionstätigkeit als taxonomiekonform angesehen werden kann. Bei Immobilieninvestments, bei denen die erforderlichen Informationen und Nachweise nicht gemeldet werden und in den proprietären Systemen möglicherweise nicht in der erforderlichen Detailtiefe verfügbar sind, werden die entsprechenden Assets als nicht taxonomiekonform berichtet.

Ähnlich verhält es sich, wenn angefallene Investitionsausgaben der Verbesserung der Umweltleistung zugeordnet werden, wie z. B. Energieeffizienz, Dekarbonisierung oder Abschwächung des Klimarisikos, aber nicht ausdrücklich Teil eines taxonomiekonformen CapEx-Plans sind. In diesem Fall werden die Investitionsausgaben vom Zähler des CapEx-KPI ausgeschlossen.

Art, Ziele und Entwicklung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten

Die Assets under Management von PATRIZIA sind typischerweise in Wirtschaftszweigen angesiedelt, die eine Rolle beim Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft spielen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die bebaute Umwelt, das Verkehrswesen und die energiebezogene Infrastruktur, wie etwa erneuerbare Energien. Dementsprechend wird ein wesentlicher Anteil der Assets under Management der PATRIZIA von der Taxonomieverordnung als taxonomiefähig eingestuft, um einen wesentlichen Beitrag zu den EU-Umweltzielen Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel zu leisten.

Der Anteil der Assets under Management der PATRIZIA, der im Rahmen der Offenlegungsvorschriften (z.B. ohne NFRD-Gesellschaften) als taxonomiekonform ausgewiesen wird, ist das Immobilienvermögen, das wesentlich zum Umweltziel Klimaschutz beiträgt. Diese Assets müssen im Energieausweis (Energy Performance Certificate; EPC) mindestens die Klasse „A“ aufweisen und die für die Tätigkeit wesentlichen physischen Klimarisiken müssen im Wege einer robusten Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung nach den Anforderungen der Anlage A in Annex I des Delegierten Rechtsakts Klima (EU 2021/2139)

³⁰ Gemäß der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige nach der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006.

ermittelt werden. Darüber hinaus sind die OECD-Leitsätze im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Besitz des Gebäudes gemäß Artikel 18 der Taxonomieverordnung zu erfüllen.

Während die Anlagestrategie dieser Investitionen keine ausdrückliche Verpflichtung zur Anpassung an die Kriterien der Taxonomieverordnung enthielt, ergibt sich die Anpassung aus den Synergien mit dem ESG-Integrationsansatz von PATRIZIA, einschließlich des Managements von klimabezogenen Risiken und Chancen zum Schutz und zur Wertsteigerung von Vermögenswerten.

Da es das erste Mal ist, dass PATRIZIA den Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten offenlegen muss, ist ein Vergleich mit früheren Zeiträumen nicht möglich. PATRIZIA geht davon aus, dass der Anteil des taxonomiekonformen Immobilien- und Infrastrukturvermögens im Laufe der Zeit zunehmen wird; unter anderem durch geschäftsbezogene, methodische und datenbezogene Entwicklungen.

Einhaltung der Taxonomieverordnung in PATRIZIAs Geschäftsstrategie, Produktentwicklungsprozessen und Engagements

PATRIZIA ist der Ansicht, dass ihre Geschäftsstrategie, einschließlich der Nachhaltigkeitsziele und der verantwortungsvollen Investitionspraktiken, einen Beitrag zu den in der Taxonomieverordnung festgelegten Umweltzielen leistet. So unterstützen beispielsweise die Verpflichtung von PATRIZIA, bis 2040 oder früher kohlenstofffreie Aktivitäten zu erreichen, und die Weiterentwicklung der kohlenstofffreien Strategie, die zunehmende Ausrichtung auf die EU-Ziele zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel. Darüber hinaus kann die Zusammenarbeit mit den Unternehmen, in die investiert wird, um ESG-bezogene Ziele und Strategien festzulegen, die von PATRIZIAs Team für nachhaltige Transformation durchgeführt wird, zu einer verstärkten Anpassung der Portfoliounternehmen an die Taxonomie führen.

Die Taxonomieverordnung bietet einen harmonisierten Rahmen für die Berücksichtigung der ökologischen Nachhaltigkeit von taxonomiefähigen Investitionen, der PATRIZIAs Ansatz zur ESG-Integration ergänzt. PATRIZIA berücksichtigt zahlreiche ESG-Faktoren bei ihren Investitionsentscheidungen für Immobilien- und Infrastrukturinvestments, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die Bewertung des physischen Klimarisikos, wobei modernste Klimaprojektionen genutzt werden. Seit Inkrafttreten der Taxonomieverordnung hat PATRIZIA ihre Due-Diligence-Prozesse für die Auswahl von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen angepasst, um Aspekte der technischen Bewertungskriterien einzubeziehen und eine Bewertung der Taxonomiekonformität zu ermöglichen (vorbehaltlich der Datenverfügbarkeit). Darüber hinaus passt PATRIZIA seine Instrumente und Systeme zur Datenerhebung weiter an, um die Analyse von ESG-Daten im Zusammenhang mit der Taxonomieverordnung zu verbessern.

PATRIZIA berücksichtigt die Ziele der Taxonomieverordnung bei der Entwicklung von Produkten, wo dies relevant ist. So enthalten die Anlagestrategie und die verbindlichen Zusagen mehrerer Immobilien- und Infrastrukturprodukte eine Verpflichtung zu einem Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen. Es wird erwartet, dass dies zu einer erhöhten Kapitalallokation für Investitionen führt, die wesentlich zu den Umweltzielen der EU beitragen.

Kennzahlen

Standardmeldebogen für die in Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 vorgeschriebene Offenlegung (Vermögensverwalter):

Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgerichtet sind oder mit diesen verbunden sind, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden , mit folgenden Gewichtungen von Beteiligungen an Unternehmen wie unten aufgeführt: umsatzbasiert: 4% CapEx-basiert: 0%	Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgerichtet sind oder mit diesen verbunden sind, mit folgenden Gewichtungen von Beteiligungen an Unternehmen wie unten aufgeführt: umsatzbasiert: 2.108 Mio. EUR CapEx-basiert: 36 Mio. EUR
Der Prozentsatz der für den KPI erfassten Vermögenswerte im Verhältnis zu den Gesamtkapitalanlagen (Gesamt-AuM). Ohne Kapitalanlagen in staatliche Einrichtungen, Deckungsquote: 100%.	Der Geldwert der für den KPI erfassten Vermögenswerte. Ohne Kapitalanlagen in staatliche Einrichtungen. Deckung: 57.251 Mio. EUR
Zusätzliche, ergänzende Offenlegungen: Aufschlüsselung des Nenners des KPI	
Der Prozentsatz der Derivate im Verhältnis zu den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 0%	Der Wert der Derivate als Geldbetrag: 0 EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber EU-Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen , an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 12% Für Finanzunternehmen: 0%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber EU-Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen : Für Nicht-Finanzunternehmen: 6.992 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 0 EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen aus Nicht-EU-Ländern, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht , an unterliegen an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 5% Für Finanzunternehmen: 0%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen aus Nicht-EU-Ländern, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen : Für Nicht-Finanzunternehmen: 3.071 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 1 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen , an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 1% Für Finanzunternehmen: 0%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen : Für Nicht-Finanzunternehmen: 309 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 0 EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva an den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 71%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva : 40.391 Mio. EUR
Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 42%	Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden: 23.853 Mio. EUR
Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 41%	Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden: 23.380 Mio. EUR
Zusätzliche, ergänzende Offenlegungen: Aufschlüsselung des Zählers des KPI	
Der Anteil der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen , an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: umsatzbasiert: 0% CapEx-basiert: 0% Für Finanzunternehmen:	Der Wert der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen : Für Nicht-Finanzunternehmen: umsatzbasiert: 27 Mio. EUR CapEx-basiert: 36 Mio. EUR Für Finanzunternehmen:

umsatzbasiert: 0% CapEx-basiert: 0%	umsatzbasiert: 0 EUR CapEx-basiert: 0 EUR	
Der Anteil der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva an den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: Umsatzbasiert: 4% Investitionsbezogen: 0%	Der Wert der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva : Umsatzbasiert: 2.081 Mio. EUR Investitionsbezogen: 0 EUR	
Aufschlüsselung des Zählers des KPI nach Umweltziel		
Taxonomiekonforme Tätigkeiten –:		
(1) Klimaschutz	Umsatz: 4% CapEx: 0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0% ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0%
(2) Anpassung an den Klimawandel	Umsatz: 0% CapEx: 0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0% ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0%
Taxonomiefähige Aktivitäten-³¹		
(3) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Umsatz: 0% CapEx: 0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0% ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0%
(4) Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	Umsatz: 0% CapEx: 0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0% ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0%
(5) Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung	Umsatz: 0% CapEx: 0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0% ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0%
(6) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme	Umsatz: 0% CapEx: 0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0% ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0% CapEx: 0%

³¹ Die Vorlage wurde von Anhang IV des Delegierten Rechtsakts über die Offenlegung geändert, um den gestaffelten Anforderungen in Bezug auf die Ziele 3-6 Rechnung zu tragen, bei denen die Offenlegung der Taxonomiefähigkeit (und nicht die Taxonomiekonformität) bis zum 1. Januar 2026 erforderlich ist.

Standardmeldebögen für die Offenlegung von Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas

Meldebogen 1 – Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas (umsatzbasierte und CapEx-basierte KPIs):

Zeile	Tätigkeiten im Bereich Kernenergie	
1.	Das Unternehmen ist im Bereich Erforschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die bei minimalem Abfall aus dem Brennstoffkreislauf Energie aus Nuklearprozessen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
2.	Das Unternehmen ist im Bau und sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung mithilfe der besten verfügbaren Technologien tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
3.	Das Unternehmen ist im sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas		
4.	Das Unternehmen ist im Bau oder Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
5.	Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
6.	Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Wärmegewinnung, die Wärme/Kälte aus fossilen gasförmigen Brennstoffen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja

Meldebogen 2 – Taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (Nenner), umsatzbasierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
2.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
4.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I	0	0%	0	0%	0	0%

	und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI						
6.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	2.108 Mio. EUR	4%	2.108 Mio. EUR	4%	0	0%
8.	Anwendbarer KPI insgesamt	57.251,2 Mio. EUR	100%	57.251,2 Mio. EUR	100%	0	0%

Meldebogen 3 – Taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (Zähler), umsatzbasierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		(CCM + CCA)		Klimaschutz		Anpassung an den Klimawandel	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
2.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
4.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
6.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	2.108 Mio. EUR	4%	2.108 Mio. EUR	4%	0	0%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	2.108 Mio. EUR	4%	2.108 Mio. EUR	4%	0	0%

Meldebogen 4 – Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten, umsatzbasierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		(CCM + CCA)		Klimaschutz		Anpassung an den Klimawandel	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
2.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
4.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
6.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiefähiger, aber nicht taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	23.379 Mio. EUR	41%	23.379 Mio. EUR	41%	0	0%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	23.379 Mio. EUR	41%	23.379 Mio. EUR	41%	0	0%

Meldebogen 5 – Nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten, umsatzbasierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag	Prozentsatz
1.	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
2.	Betrag und Anteil der in Zeile 2 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
3.	Betrag und Anteil der in Zeile 3 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
4.	Betrag und Anteil der in Zeile 4 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
5.	Betrag und Anteil der in Zeile 5 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%

6.	Betrag und Anteil der in Zeile 6 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter nicht taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	23.853 Mio. EUR	42%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	23.853 Mio. EUR	42%

Meldebogen 2 – Taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (Nenner), CapEx-basierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
2.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
4.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
6.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	36 Mio. EUR	0%	36 Mio. EUR	0%	0 Mio. EUR	0%
8.	Anwendbarer KPI insgesamt	57.251,2 Mio. EUR	100%	57.251,2 Mio. EUR	100%	0 Mio. EUR	0%

Meldebogen 3 – Taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (Zähler), CapEx-basierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		(CCM + CCA)		Klimaschutz		Anpassung an den Klimawandel	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
2.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
4.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
6.	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	36 Mio. EUR	0%	36 Mio. EUR	0%	0 Mio. EUR	0%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	36 Mio. EUR	0%	36 Mio. EUR	0%	0 Mio. EUR	0%

Meldebogen 4 – Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten (CapEx-basierter KPI):

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		(CCM + CCA)		Klimaschutz		Anpassung an den Klimawandel	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
2.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der	0	0%	0	0%	0	0%

	Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI						
4.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
6.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiefähiger, aber nicht taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	25.451 Mio. EUR	44%	25.451 Mio. EUR	44%	0	0%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	25.451 Mio. EUR	44%	25.451 Mio. EUR	44%	0	0%

Meldebogen 5 – Nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten (CapEx-basierter KPI):

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag	Prozentsatz
1.	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
2.	Betrag und Anteil der in Zeile 2 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
3.	Betrag und Anteil der in Zeile 3 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
4.	Betrag und Anteil der in Zeile 4 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
5.	Betrag und Anteil der in Zeile 5 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
6.	Betrag und Anteil der in Zeile 6 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter nicht taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	23.853 Mio. EUR	42%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	23.853 Mio. EUR	42%

4.3 Soziale Aspekte

Eines der Nachhaltigkeitsziele von PATRIZIA ist es, ein bevorzugter Arbeitgeber in der Real Assets Industrie zu sein, bei dem sich jeder integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt. Um dieses Ziel zu erreichen, konzentriert sich das Unternehmen auf interne soziale Aspekte wie Gleichberechtigung, Vielfalt und Integration (ED&I), Mitarbeiterentwicklung sowie Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeiter. Um diesem Ziel gerecht zu werden und es zu erreichen, verpflichtet sich PATRIZIA auch zu fairen Personalrichtlinien und -verfahren. Dazu gehören führende ethische Arbeitsstandards wie Menschenrechte, Korruptions- und Betrugsbekämpfung, Whistleblowing und Beschwerdeverfahren sowie Schutz der Privatsphäre und des Datenschutzes.

Es liegt in der Verantwortung jedes Einzelnen, zu einem gerechten, vielfältigen, integrativen und unterstützenden Umfeld beizutragen. Der ED&I Council von PATRIZIA fungiert als Beratungsgremium für alle ED&I-Initiativen bei PATRIZIA und steuert die ED&I-Prioritäten, -Programme, -Maßnahmen und -Kennzahlen. Das PATRIZIA ED&I Council wird vom Executive Committee gefördert, von der Personalabteilung unterstützt und vom Verwaltungsrat der PATRIZIA beaufsichtigt.

Die PATRIZIA Foundation unterstreicht das Engagement für soziale Aspekte. Die Stiftung zielt darauf ab, die Perspektiven von Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt zu verbessern, indem sie mit lokalen Gemeinden und Partnern zusammenarbeitet, um den Zugang zu Bildung, Gesundheitsversorgung und Wohlfahrt zu gewährleisten. Darüber hinaus zielt PATRIZIAs Impact-Investing-Strategie darauf ab, nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen, indem erschwingliche Wohnungen, einschließlich Sozialwohnungen, und zusätzliche soziale Infrastruktur, beispielsweise öffentliche Einrichtungen wie Bibliotheken, Kindertagesstätten und Gesundheitseinrichtungen, für unterversorgte Gemeinschaften an rund 25 Standorten in und um europäische Großstädte bereitgestellt werden.

Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (ED&I)

Gleichberechtigung, Vielfalt und Integration sind eine strategische Priorität und ein wesentlicher Faktor bei der Umsetzung der Unternehmensstrategie von PATRIZIA. Ein gleichberechtigter, vielfältiger und integrativer Arbeitsplatz macht Teams effektiver bei der Erbringung von Spitzenleistungen und langfristigen, nachhaltigen Ergebnissen. Verantwortungsbewusstes Handeln ist seit jeher ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA. Seit 2022 hat sich PATRIZIA verpflichtet, die folgenden strategischen Meilensteine zu erreichen, um ED&I proaktiv in der Unternehmenskultur zu verankern:

ED&I Meilensteine

2022	Bildung: Das kollektive Verständnis für ED&I verbessern und die Menschen mit der Notwendigkeit vertraut machen.
2023	Benchmark: Stärkung der Position durch vorangeschrittene interne Datenerfassung und Einführung branchenführender Strategien und Verfahren.
2024	Fortschritt hervorheben: Sammeln und Präsentieren von Fallstudien, um Ergebnis der Maßnahmen zu dokumentieren.

Der Meilenstein 2022 wurde mit 17 virtuellen und persönlichen Schulungen zu ED&I erreicht, die den Dialog und das Engagement der Mitarbeiter verbesserten. Dies setzte sich 2023 fort, als über 900 Mitarbeiter an den mehr als 30 ESG-Schulungen teilnahmen, darunter 21 Schulungen zu ED&I-Themen.

Der Meilenstein im Jahr 2023 wurde mit der Veröffentlichung der ED&I-Strategieerklärung und der Sammlung von Daten durch eine globale Umfrage zum Mitarbeiterengagement erreicht. Die Umfrage diente als wesentliche Methode zur Erfassung interner Daten und zur Einholung von Feedback von allen Mitarbeitern. Sie bietet dem Management die Möglichkeit, die Unternehmenskultur von PATRIZIA aus der Sicht der Mitarbeiter kennenzulernen und zu erfahren, wo die Stärken liegen und in welchen Bereichen Anpassungen notwendig sind, um zukünftige Ziele zu erreichen. Die Befragung liefert wertvolle Erkenntnisse, worauf wir uns im Jahr 2024 konzentrieren müssen. Die Umfrage hatte eine Gesamtrücklaufquote von 88% und konzentrierte sich auf Themen wie Vertrauen in das Unternehmen, Führung und Management. Die Ergebnisse wurden zu Beginn des Jahres 2024 veröffentlicht.

Der ED&I Council von PATRIZIA arbeitet daran, den ED&I-Ansatz und die ED&I-Praktiken kontinuierlich zu verbessern. Der Rat, unterstützt vom HR-Team, spiegelt die Vielfalt der Mitarbeiter von PATRIZIA wider und strebt danach, eine Kultur zu schaffen, in der sich jeder einbezogen, vertreten und geschätzt fühlt.

Zur Unterstützung der ED&I-Strategie hat PATRIZIA Diversity-Ziele festgelegt, die messbar und erreichbar sind. Die Fortschritte bei der Erreichung der Ziele werden mindestens einmal jährlich gemessen und an das PATRIZIA Executive Committee und Verwaltungsrat berichtet. Im Jahr 2023 hat PATRIZIA diese Ziele aktualisiert. Das Management hat für den Frauenanteil im Verwaltungsrat eine Zielgröße von 29% (bisher 25%, zu erreichen bis zum 30. Juni 2024) und für die geschäftsführenden Direktoren (bisher 25% für den Vorstand in der Rechtsform der AG, zu erreichen bis zum 30. Juni 2024) sowie für das Executive Committee ohne die geschäftsführenden Direktoren (definiert als erste Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren) eine entsprechende Zielgröße von 25% festgelegt, die bis zum 31. Dezember 2028 erreicht werden sollen. Für die zweite Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren, jetzt definiert als (Senior) Managing Directors und Managing Directors, strebt PATRIZIA eine Erhöhung des Frauenanteils auf 30% bis zum 31. Dezember 2028 an.

Fortschritt im Hinblick auf Zielvorgaben³²

In%	2023	2022
Anteil der Frauen im Verwaltungsrat	29%	29%
Anteil der Frauen unter den geschäftsführenden Direktoren	0%	0%
Anteil der Frauen auf Ebene 1 unterhalb der geschäftsführenden Direktoren	13%	13%
Anteil der Frauen auf Ebene 2 unterhalb der geschäftsführenden Direktoren	18%	14%

Gegenwärtig besteht der Verwaltungsrat aus zwei weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern, die geschäftsführenden Direktoren aus drei männlichen Mitgliedern. Damit sind die Zielvorgaben für den Verwaltungsrat im Jahr 2023 erfüllt, während der Frauenanteil bei den geschäftsführenden Direktoren bei 0% verbleibt. Am 31. Dezember 2023 lag der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren bei 13% (31. Dezember 2022: 13%). Auf der zweiten Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren lag der Frauenanteil bei 18% (31. Dezember 2022: 14%). Die Erreichung der Ziele hat weiterhin hohe Priorität.

PATRIZIA ist davon überzeugt, dass Mitarbeiter und Unternehmen über Ziele und Strategien hinaus immer mehr tun können, um zu einer gerechteren, vielfältigeren und integrativeren Gemeinschaft beizutragen. Sei es durch Schulungen, die Teilnahme an Employee Resource Groups (ERGs) oder interne Initiativen zur Verbesserung der Unternehmenskultur.

PATRIZIA ist den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO) verpflichtet. Die Mitarbeiter erhalten Chancengleichheit, unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Identität oder Orientierung. Ernennungen, Beförderungen und die Höhe der Vergütung richten sich ausschließlich nach den Kompetenzen und der Erfahrung der Mitarbeiter. Darüber hinaus verpflichten sich alle Führungskräfte und Mitarbeiter bei der Unterzeichnung ihres Arbeitsvertrags und im Mitarbeiterhandbuch, Diskriminierungen aus den oben genannten Gründen zu unterlassen. PATRIZIA erkennt und berücksichtigt viele persönliche Arbeitsumstände und verfügt über eine umfassende Richtlinie für Familienurlaub, die Mutterschafts-, Vaterschafts-, Adoptions-, geteilte Elternzeit, Elternzeit, Freistellung für Angehörige, flexible Arbeitszeiten, Mitleid, bezahlten Zusatzurlaub, Geschworenen dienst und unbezahlten Urlaub abdeckt, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern.

Alle Mitarbeiter können über die PATRIZIA Akademie an virtuellen Schulungen teilnehmen. Im Jahr 2023 wurden 21 ED&I-Schulungen durchgeführt, unter anderem zu den Themen Antidiskriminierung, ED&I-Grundlagen, Schaffung von Vertrauen, Unterstützung von Randgruppen und Zusammenarbeit in diversen Teams. Die Mitarbeiter können auch ED&I-Leistungsziele setzen, derzeit haben 40 % der Mitarbeiter ED&I-Ziele im Leistungsbefähigungssystem festgelegt.

Employee Resource Groups

Um ED&I bei PATRIZIA kontinuierlich voranzutreiben, wurde eine Reihe von ERGs ins Leben gerufen, die den PATRIZIA-Gemeinschaften und Partnern eine Stimme geben. ERGs sind ein unschätzbare Bestandteil der ED&I-Strategie von PATRIZIA. Seit 2021 haben die ERG-Leiter PATRIZIA Advance, Pride Alliance, NextGen und Working Parents & Carers ins Leben gerufen. Diese Gruppen bringen PATRIZIAner aus allen Standorten zusammen, um aktiv einen Arbeitsplatz zu schaffen, an dem sich jeder einbezogen, repräsentiert und gleichwertig geschätzt fühlt, und so einen Ort und Raum zu schaffen, an dem individuelle Bedürfnisse und Stimmen gehört und verstärkt werden.

PATRIZIA Advance wurde gegründet, um die Position und die beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten von Frauen bei PATRIZIA zu stärken. Seit ihrer Gründung hat die ERG drei Arbeitsgruppen ins Leben gerufen, die die weiblichen Mitarbeiter von PATRIZIA durch Veranstaltungen und Kommunikation, Mentoring und Forschungsprojekte/externe Partnerschaften gezielt unterstützen.

PATRIZIA NextGen ist eine ERG, die sich der Gewinnung, dem Ausbau und der Einbindung von Nachwuchskräften bei PATRIZIA widmet und dies durch die Nutzung von drei Kernkanälen erreichen will: Bildung, Vernetzung und Rekrutierung. Die Gruppe hat sich zum Ziel gesetzt, PATRIZIA zu einem bevorzugten Arbeitgeber zu machen, indem sie NextGen-Mitglieder mit wichtigen Universitäts- und Sektornetzwerken in Verbindung bringt und ein Umfeld für persönliches Wachstum schafft.

PATRIZIA Pride Alliance verbindet Mitglieder der LGBTQ+-Gemeinschaft und ihre Verbündeten mit dem gemeinsamen Ziel, die Diskussion über LGBTQ+-Themen, einschließlich Geschlechteridentität und sexueller Orientierung, zu normalisieren. Die Gruppe will darüber aufklären und beraten, wie wir alle die LGBTQ+-Gemeinschaft im beruflichen und privaten Leben von PATRIZIA stärker einbeziehen können.

PATRIZIA Working Parents & Carers Network bietet ein unterstützendes und integratives Arbeitsumfeld für alle derzeitigen und zukünftigen berufstätigen Eltern und Betreuer bei PATRIZIA. Die ERG ist auf über 100 PATRIZIAner im Jahr 2023

³² Die Führungsebenen unterhalb der geschäftsführenden Direktoren sind nach Geschäftsbezeichnungen definiert. Die erste Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren ist definiert als die Mitglieder des Executive Committee nach Geschäftsbezeichnung, mit Ausnahme der Mitglieder, die gleichzeitig geschäftsführende Direktoren sind. Die zweite Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren besteht aus allen Senior Managing Directors und Managing Directors nach Berufsbezeichnungen. Das System der Geschäftsbezeichnungen bei PATRIZIA spiegelt die Verantwortung sowohl in finanzieller als auch in personeller Hinsicht sowie die Vertretung nach außen wider und wird daher als geeignet angesehen, als Struktur zur Bestimmung der Führungsebenen zu dienen.

angewachsen, die sich leidenschaftlich für die Schaffung einer florierenden Gemeinschaft für Kollegen einsetzen, die mit der doppelten Verantwortung für die Arbeit und die Betreuung eines Kindes oder eines Erwachsenen jonglieren oder dies planen.

Für 2024 ist die Gründung der folgenden ERGs geplant: Ressourcengruppe für über 50-Jährige, Ressourcengruppe für ganzheitliche Gesundheit und Ressourcengruppe für Rasse, ethnische Zugehörigkeit oder Herkunft.

Um das Bewusstsein für ED&I im Unternehmen weiter auszubauen und zu erhöhen, wurden die Mitarbeiter gebeten, freiwillige und anonyme Fragen zu demografischen Daten auszufüllen. Die demografischen Daten werden verwendet, um die Unterstützung der ERGs von PATRIZIA maßgeschneidert zu gestalten und ihre Wirkung zu erhöhen. Auch in den Due-Diligence- und Investorenfragebögen wurden vermehrt demografische Fragen gestellt, mit deren Ergebnissen PATRIZIA in der Lage sein wird, über mehr Diversitätsdimensionen auf Unternehmensebene zu berichten. Die Umfrage hatte eine Rücklaufquote von 78%.

PATRIZIA unterstützte das upReach-Programm im Jahr 2023 als Teil der ED&I-Strategie, um jungen Talenten mit unterschiedlichem Hintergrund mehr Möglichkeiten für den Einstieg in die Investmentmanagementbranche zu bieten. Zwei Praktikanten nahmen an einem sechswöchigen Praktikum teil, wobei ein Praktikant in das Infrastruktur-Team und einer in das Asset-Management-Team wechselte. Das Programm ermöglicht es jungen Erwachsenen aus niedrigeren sozioökonomischen Verhältnissen, Zugang zu Spitzenjobs für Hochschulabsolventen zu erhalten.

Mitarbeiter Kennzahlen

Mitarbeiter der PATRIZIA Gruppe

	2023	2022
Beschäftigte (Anzahl der Personen)	1,007	1,049
Vollzeitäquivalente (VZÄ) ³³	971	1011

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte PATRIZIA insgesamt 1.007 Mitarbeiter bzw. 971 Vollzeitäquivalente (VZÄ; 2022: 1.049 Mitarbeiter bzw. 1.011 VZÄ), bei vollständiger Berücksichtigung der Reorganisationsmaßnahme, hätte der Personalbestand am Jahresende 966 Mitarbeiter betragen. Für die folgenden Übersichten wird die Anzahl der Mitarbeiter in Personen zugrunde gelegt, wobei 9 Mitarbeiter von Advantage Partners aufgrund der Datenverfügbarkeit nicht berücksichtigt wurden.

Mitarbeiterübersicht nach Altersgruppen

Mitarbeiter	2023	2022
Beschäftigte unter 25 Jahren	3%	4%
Beschäftigte zwischen 25 und 34 Jahren	28%	29%
Beschäftigte zwischen 35 und 44 Jahren	33%	34%
Beschäftigte zwischen 45 und 54	25%	25%
Beschäftigte über 55	10%	8%

Mitarbeiterübersicht nach Geschlecht

Arbeitnehmerkategorie	2023		2022	
	Weiblich	Männlich	Weiblich	Männlich
Executive Committee, einschließlich Executive Directors	9%	91%	9%	91%
(Senior) Managing Directors	18%	82%	14%	86%
(Senior/Associate) Directors	30%	70%	31%	69%
(Senior) Associates, Analysts, Specialists, Office Managers	54%	46%	54%	46%
Sonstige (einschließlich Assistenten, Praktikanten & Dualstudenten)	95%	5%	96%	4%
Insgesamt	45%	55%	46%	54%

³³ Teilzeitstellen werden entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an der Arbeitszeit gewichtet.

Mitarbeiterübersicht in Prozent der Altersgruppen

Arbeitnehmerkategorie	2023			2022		
	<30	30-50	>50	<30	30-50	>50
Executive Committee, einschließlich Executive Directors	0%	45%	55%	0%	55%	45%
(Senior) Managing Directors	0%	64%	36%	0%	68%	32%
(Senior/Associate) Directors	1%	77%	22%	1%	77%	22%
(Senior) Associates, Analysts, Specialists, Office Managers	27%	61%	12%	26%	61%	13%
Sonstige (einschließlich Assistenten, Praktikanten & Dualstudenten)	30%	45%	24%	34%	47%	19%
Insgesamt	15%	66%	19%	15%	66%	19%

Mitarbeiterübersicht nach Anzahl der Nationalitäten³⁴

Arbeitnehmerkategorie	2023	2022
Executive Committee,	3	3
(Senior) Managing Directors	9	6
(Senior/Associate) Directors	23	13
(Senior) Associates, Analysts, Specialists, Office Managers	31	17
Sonstige (einschließlich Assistenten, Praktikanten & Dualstudenten)	10	5
Nationalitäten insgesamt	37	33

Personalentwicklung

Die Mitarbeiter der PATRIZIA, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg des Unternehmens. Gelingt es nicht, wichtige Mitarbeiter zu halten oder zu rekrutieren, besteht die Gefahr, dass das Unternehmen Marktkenntnisse verliert und seinen Wettbewerbsvorteil gefährdet. Die Risiken werden durch das Angebot attraktiver, interessanter Positionen mit motivierenden Vergütungsmodellen, einschließlich entsprechender Weiterbildungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, gemindert. PATRIZIA ist ständig bestrebt, die Arbeitgeberqualität zu verbessern und sich an den Bedürfnissen der Mitarbeiter zu orientieren. Das Unternehmen bietet allen PATRIZIANern Zugang zu einer sinnvollen Karriere über die interne PATRIZIA Akademie und verschiedene andere Talentprogramme, um eine starke Entwicklung und Führung zu fördern.

PATRIZIA legt Wert darauf, dass alle Mitarbeiter Zugang zu einer Bandbreite an persönlichen und beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten haben. Von den PATRIZIA eigenen Live-Trainings der PATRIZIA Academy bis hin zum selbstgesteuerten E-Learning über LinkedIn Learning, Rosetta Stone und externen Trainings wird jeder Mitarbeiter in seiner Weiterentwicklung unterstützt. Das dynamische Trainingsangebot der PATRIZIA Academy umfasst sechs Kerncurricula: Persönliche Effektivität; Job Ready Skills; Führung & Management; Compliance & Regulatorik; Wohlbefinden; Gleichberechtigung, Diversität & Inklusion. Alle PATRIZIANer haben Zugang zu Schulungen, die ihren digitalen IQ, ihr Fachwissen über Real Assets sowie ihre psychische Widerstandsfähigkeit und ihr Inklusionsverhalten stärken. Die Akademie verfügt über eine Bandbreite an internen und externen Experten, die jedem Mitarbeiter die Möglichkeit geben, sich in einer Vielzahl von Themen, die für seine Karriere spezifisch sind, weiterzubilden und Einblicke zu gewinnen.

Bei PATRIZIA ist man sich darüber im Klaren, dass die Übernahme von Personalverantwortung eine Reihe neuer Fähigkeiten erfordert. Zur Unterstützung von Mitarbeitern, die zum ersten Mal Personalmanager werden, oder von Personen, die vor kurzem eine Führungsrolle bei PATRIZIA übernommen haben, wurde das achtwöchige Programm RISE ins Leben gerufen, um diesen Übergang zu erleichtern. Im Jahr 2023 durchliefen 31 neue Führungskräfte eine Reihe von internen HR-Schulungen, Peer-to-Peer-Coachings, externen Schulungen und Lernen im eigenen Rhythmus.

Umgekehrtes Mentoring ist ein großes Privileg und kann einen ausgesprochenen Wandel bewirken, indem es Innovationen, vielfältige Perspektiven und eine stärkere Vertretung fördert. PATRIZIA hat das UnThink-Programm entwickelt und im Jahr 2023 ins Leben gerufen. Dabei erhalten 20 potenzialstarke Nachwuchskräfte die Chance, über einen Zeitraum von neun Monaten als Mentoren für 20 Führungskräfte aus dem Management zu vermitteln, was einen bevorzugten Arbeitgeber ausmacht. Das Programm konzentriert sich auf vier Themen im Zusammenhang mit Employer Branding: New Work, Branchentrends, Wohlbefinden, ED&I.

³⁴ Die Daten beziehen sich auf über 85 % der Beschäftigten, für die Angaben zur Nationalität verfügbar waren.

PATRIZIA hat auch ein integratives Führungsprogramm für Managing Directors in 2023 entwickelt, das Momentum heißt. Das Programm befasst sich damit, wie Führungskräfte ihr eigenes Handeln und das ihrer Teams optimieren können, um die strategischen Ziele von PATRIZIA durch integrative Führung zu erreichen. Die Sitzungen wurden für Mitglieder des Executive Committees und des Management Committees abgehalten.

HORIZONS ist das zweigleisige Nachwuchsprogramm von PATRIZIA, das einen integrativen Ansatz zur Entwicklung von Talenten für Neueinsteiger („Step In“) und für bestehende Mitarbeiter („Step Up“) bietet. Im Jahr 2022 nahmen sechs Analysten für 24 Monate an dem Programm teil, während im Jahr 2023 elf Analysten für zwölf Monate an dem Programm teilnahmen. Sowohl die „Step In“- als auch die „Step Up“-Analysten nahmen an einem strukturierten Entwicklungsprogramm teil, das Schulungen in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur, Grundlagen für Analysten sowie 1:1-Mentoring und Karrierespotlight-Sitzungen umfasste.

Moving Ahead ist eine zielgerichtete und preisgekrönte Organisation, die sich auf Vielfalt, Gleichberechtigung und Integration spezialisiert hat und von PATRIZIA im Jahr 2023 unterstützt wurde. Die Mission des Programms ist es, eine integrative Gesellschaft zu schaffen, in der Einzelpersonen und Organisationen gedeihen können. Einer der wichtigsten Hebel, mit dem Moving Ahead Veränderungen herbeiführt, ist die Durchführung von strukturierten, unternehmensübergreifenden Mentoring-Programmen. Im dritten Jahr in Folge hat PATRIZIA zehn weibliche Mentees und zehn weibliche und männliche Mentoren auf einen neunmonatigen Kurs geschickt, bei dem sich die Mentoren und Mentees mindestens fünfmal treffen mussten. Abgerundet wurde das Programm durch so genannte „Masterclasses“, an denen jeweils ein prominenter Redner und Experte auf seinem Gebiet teilnahm. Das Programm bot den Mitarbeitern von PATRIZIA die Möglichkeit, sich weiterzuentwickeln und neue Fähigkeiten zu erwerben. Von den 76 Organisationen, die an der Moving Ahead's Mission Gender Equity 2022/23 teilgenommen haben, wurde PATRIZIA aufgrund des Engagements der PATRIZIAN-Teilnehmerinnen und HR-Leiterinnen bei den Moving Ahead Awards in die engere Auswahl für die „Dynamischste Mentoring-Organisation“ aufgenommen. In den Jahren 2023/24 wird PATRIZIA erneut Botschafter dieses Programms sein.

PATRIZIA bietet Berufseinsteigern zwei Ausbildungsgänge zum/zur Kaufmann/-frau für Büromanagement oder zum/zur Immobilienkaufmann/-frau an. Die Ausbildungen können auch mit einem Hochschulstudium (duales Studium) an speziellen Hochschulen in Deutschland kombiniert werden. Darüber hinaus bietet PATRIZIA ein duales Bachelor-Studium der Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Immobilienwirtschaft oder Rechnungswesen/Betriebswirtschaft an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) an.

Gesundheit und Wohlbefinden

PATRIZIA ist sich der Bedeutung der psychischen Gesundheit und des Wohlbefindens der Mitarbeiter bewusst. Gesundheit, Glück und Ausgeglichenheit sind integrale Bestandteile einer nachhaltigen Hochleistungskultur und des Wachstums. Während der Mental Health Awareness Week 2023 veranstaltete PATRIZIA vier unternehmensweite Webinare und eine Podiumsdiskussion mit drei leitenden Angestellten und erreichte damit mehr als 700 Teilnehmer weltweit. Zu den Themen gehörten das Erkennen von Burnout-Symptomen und die Reaktion darauf, die Rolle geschlechtergerechter Praktiken und der Akzeptanz am Arbeitsplatz für die psychische Gesundheit sowie die Rolle, die jeder Einzelne bei der Förderung einer unterstützenden und gesunden Gemeinschaft spielen kann. Im Laufe des Jahres 2023 fanden 18 Schulungen statt, die sich alle um Gesundheit und Wohlbefinden im Rahmen des Leistungsbefähigungssystems drehten. PATRIZIA besitzt Lizenzen für die Meditations-App Headspace, die den Mitarbeitern Werkzeuge und Techniken zur Förderung ihres emotionalen und geistigen Wohlbefindens an die Hand gibt. 27 PATRIZIA-Mitarbeiter wurden außerdem im Jahr 2023 in Großbritannien und Deutschland in Erster Hilfe für psychische Gesundheit geschult, damit sie Anzeichen für eine Verschlechterung der psychischen Gesundheit frühzeitig erkennen und ihre Kollegen bei Bedarf in einer Krise unterstützen können. Außerdem wurden an allen Standorten zusätzlich zu den bereits vorhandenen Erste-Hilfe-Kästen weitere Erste-Hilfe-Kästen für psychische Gesundheit aufgestellt.

Da die meisten Arbeiten bei PATRIZIA in einem Büro stattfinden, besteht eine vergleichsweise niedrige Unfall- oder Verletzungsgefahr. Dennoch gibt es eine Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinie im Mitarbeiterhandbuch. Es liegt in der Verantwortung aller Mitarbeiter und Führungskräfte, sichere Arbeitspraktiken anzuwenden und alle Gesundheits- und Sicherheitsanweisungen zu befolgen. Die Richtlinie enthält Hinweise zur Meldung von Unfällen, zu Evakuierungsverfahren in Notfällen, zu Brandschutzmaßnahmen, zu Maßnahmen für Alleinarbeit und zu sicheren Arbeitsverfahren. Darüber hinaus bietet das Unternehmen standortspezifische, unbezahlte Gesundheits- und Wohlfühlleistungen für Mitarbeiter in den Bereichen Fitnessprogramme, Transportzuschüsse, Lebens-/Reiseversicherungen, private Krankenversicherung, Einkommensschutz und Radfahrprogramme zur Arbeit.

Gesellschaftliches Engagement - Gemeinnützige Arbeit

PATRIZIA glaubt, dass der Erfolg mit denen geteilt werden muss, die ihn dringend benötigen. Diese Einstellung wird von der PATRIZIA Foundation verkörpert. Die Überzeugung, dass Bildung, Gesundheitsfürsorge und Wohlfahrt der Schlüssel zu einem besseren Leben und die Grundlage für eine langfristige menschliche Entwicklung sind, prägt seit mehr als zwei Jahrzehnten die Unternehmenskultur von PATRIZIA, die die Stiftung sowohl finanziell als auch durch ehrenamtliches Engagement ihrer Mitarbeiter unterstützt.

Der Gründer und ehemalige Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger hat die PATRIZIA Foundation 1999 ins Leben gerufen, um durch die Zusammenarbeit mit lokalen Gemeinschaften und Partnern die Lebensperspektiven von Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt zu verbessern und den Zugang zu Bildung, besserer Gesundheitsversorgung und Sicherheit zu gewährleisten. Seitdem hat die PATRIZIA Foundation mehr als 600.000 Kindern und Jugendlichen in den 20 PATRIZIA Kinderhäusern (drei neue sind derzeit im Bau) geholfen.

Die PATRIZIA Foundation ist eine rechtlich selbständige Organisation, die von PATRIZIA in ihrer Arbeit unterstützt wird. Bis zu 1% des EBITDA von PATRIZIA wird an gemeinnützige Organisationen wie die PATRIZIA Stiftung gespendet. Die Mitarbeiter von PATRIZIA sind zudem aufgefordert, bis zu 1% ihrer Arbeitszeit für gemeinnützige Zwecke zu verwenden, beispielsweise zur Unterstützung der Arbeit der PATRIZIA Foundation. Auch im Jahr 2023 haben sich die Mitarbeiter von PATRIZIA wieder für die Stiftung engagiert, indem sie verschiedene Rad-, Wander- und Bauwettbewerbe initiiert und durchgeführt haben.

4.4 Geschäftsverhalten

Alle Mitarbeiter der PATRIZIA handeln integer und verantwortungsbewusst, dies wird auch von allen Geschäftspartnern erwartet. PATRIZIA ist ein verlässlicher Partner für Kunden, Drittdienstleister und die Gemeinden, in denen das Unternehmen tätig ist. Weitere Aspekte der Corporate Governance finden Sie im Abschnitt „Governance“ innerhalb des Berichts im Rahmen der „Task Force on Climate Related Disclosures“ in Kapitel 4.2 Umweltaspekte.

Achtung der grundlegenden Menschenrechte

PATRIZIA bekennt sich zur Achtung der grundlegenden Menschenrechte im Sinne der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen sowie zur Einhaltung der von der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO) definierten Menschenrechte und Arbeitsnormen. PATRIZIA sieht aufgrund der regionalen Ausrichtung keine wesentlichen Risiken in Bezug auf die Menschenrechte und erwartet von allen Geschäftspartnern und Lieferanten die Einhaltung der international anerkannten Menschenrechte. Soweit gesetzlich vorgeschrieben, verpflichtet sich PATRIZIA, alle Anforderungen an die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht auf Unternehmensebene zu erfüllen. Das Bekenntnis von PATRIZIA zu den Menschenrechten ist im Compliance-Handbuch der Gruppe und im Wertekodex der Gruppe festgehalten. Beide Dokumente werden an alle neuen Mitarbeiter ausgegeben, der Wertekodex ist ebenfalls auf der Website des Unternehmens zu finden.

PATRIZIA bekennt sich zum UK Modern Slavery Act und verlangt von seinen Mitarbeitern die Einhaltung der geltenden Vorschriften zur Bekämpfung von Sklaverei und Menschenhandel innerhalb der britischen Unternehmenseinheiten. PATRIZIA lehnt alle Formen der Sklaverei und des Menschenhandels ab und achtet darauf, dass sie im Unternehmen oder in den Lieferketten nicht vorkommen. Daher ist PATRIZIA verpflichtet, ethische und gesetzeskonforme Beschäftigungspraktiken zu fördern und trägt dafür Verantwortung. Infolgedessen werden PATRIZIA und alle Zulieferer, die bei erbrachten Dienstleistungen tätig sind, keine Produkte oder Dienstleistungen von Zulieferern akzeptieren, die Zwangs-, Leibeigenschafts-, Kinder- oder Pflichtarbeit oder andere Formen der Sklaverei oder des Menschenhandels einsetzen oder nutzen. Dienstleister sind darüber hinaus verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass es in ihren Lieferketten keine Form von Zwangs-, Schuldknechtschaft, Kinder- oder Pflichtarbeit oder andere Formen von Sklaverei oder Menschenhandel gibt. PATRIZIA hat keine gesonderte Richtlinie zur Versammlungs- und Gewerkschaftsfreiheit, doch wie in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investment dargelegt, richtet das Unternehmen seine ESG-Strategie am UNGC aus, zu dessen wichtigsten Grundsätzen die Versammlungsfreiheit und das Recht auf Tarifverhandlungen zählen.

Anti-Korruption und -Betrug

PATRIZIA bekennt sich zu hohen ethischen Standards und erwartet dies auch von ihren Mitarbeitern und Dienstleistern. Der PATRIZIA Wertekodex und das Compliance-Handbuch enthalten umfangreiche Regelungen und Standards zur Korruptions- und Betrugsbekämpfung enthält. Die Mitarbeiter müssen alle in diesem Handbuch enthaltenen Standards und Protokolle zur Unternehmensführung und Compliance befolgen. Um rechtswidriges oder unethisches Verhalten und eine mögliche Schädigung des Rufs von PATRIZIA zu vermeiden, wurde ein umfassendes Compliance-Management-System eingerichtet, das die Einhaltung der globalen und anwendbaren Antikorruptions- und -betrugsgesetze gewährleistet.

Alle neuen Mitarbeiter müssen eine unterzeichnete Bescheinigung ausfüllen, um die Einhaltung der Regeln und Grundsätze im Tagesgeschäft zu bestätigen und eine starke Compliance-Kultur zu fördern. Um Fehlverhalten vorzubeugen, werden auch Compliance-Schulungen im Rahmen des Global Compliance Training Plan durchgeführt. Dieses Training wird für alle neuen PATRIZIA Mitarbeiter durchgeführt, wobei die Bekämpfung von Korruption und Betrug ein wichtiger Bestandteil des Trainings ist. Jährlich werden für alle Mitarbeiter verpflichtende Auffrischkurse zu den Themen Geldwäschebekämpfung und Informationssicherheit durchgeführt.

PATRIZIA verfolgt einen Null-Toleranz-Ansatz gegenüber Betrug und Korruption und duldet in keiner Weise Versuche von Geschäftspartnern, PATRIZIA Mitarbeiter durch Geschenke und andere Vorteile unangemessen zu beeinflussen. Es wird erwartet, dass die Geschäftspartner die gesetzlichen Verbote von Bestechung und Korruption sowie das Wettbewerbsrecht einhalten. PATRIZIA vermeidet es, bei Geschäftspartnern den Eindruck zu erwecken, dass PATRIZIA Mitarbeiter für unangemessene Geschenke oder sonstige Vorteile empfänglich sind.

Whistleblowing-Richtlinie

Das Compliance-Handbuch enthält eine Richtlinie zum Thema Whistleblowing. Über das digitale Hinweisgebersystem von PATRIZIA können sowohl Mitarbeiter als auch Dritte - auch anonym - Hinweise auf mögliche oder tatsächliche Gesetzes- oder Regelverstöße geben. Das System ermöglicht einen sicheren und vertraulichen Austausch zwischen dem Hinweisgeber und Compliance über ein anonymisiertes Postfach. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Hinweise per Brief zu übermitteln. Die Kontaktdaten sind auf der PATRIZIA Website zu finden: <https://www.patrizia.ag/de/user-unternehmen/compliance/>. Im Jahr 2023 gingen keine Hinweise auf Missstände ein.

Privatsphäre und Datenschutz

PATRIZIA verfügt über eine Datenschutzrichtlinie und ein Datenschutz-Informationenblatt für seine Mitarbeiter. In Übereinstimmung mit den Verpflichtungen von PATRIZIA gemäß dem Data Protection Act 2018 und der GDPR wird in der Richtlinie und dem Informationsblatt klargestellt, zu welchen Zwecken das Unternehmen die personenbezogenen Daten der Mitarbeiter verarbeitet. Alle Mitarbeiter stimmen der weiteren Verarbeitung ihrer Daten zu diesem Zweck während des Einstellungsprozesses zu.

PATRIZIA stellt sicher, dass geeignete Maßnahmen gegen die unrechtmäßige oder unbefugte Verarbeitung personenbezogener Daten sowie gegen den zufälligen Verlust oder die Beschädigung personenbezogener Daten getroffen werden. Das Unternehmen hat Maßnahmen ergriffen, um die Sicherheit aller personenbezogenen Daten zu gewährleisten, während es sie aufbewahrt. Dies bedeutet, dass die Vertraulichkeit, die Integrität und die angemessene Verfügbarkeit der personenbezogenen Daten sichergestellt werden. PATRIZIA wird personenbezogene Daten von Mitarbeitern nicht ohne deren Zustimmung an Dritte weitergeben, es sei denn, PATRIZIA ist überzeugt, dass wir einen gesetzlichen Anspruch auf die Daten haben und über eine angemessene Sicherheit verfügen. Werden personenbezogene Daten eines Mitarbeiters nach Zustimmung an Dritte weitergegeben, gelten die acht Datenschutzgrundsätze.

Verhaltenskodex für Lieferanten

PATRIZIA ist sich bewusst, dass die Verantwortung im Bereich ESG über die Grenzen des Unternehmens hinausgeht und dass ein erheblicher Teil der ökologischen und sozialen Auswirkungen aus Prozessen resultiert, die von den Geschäftspartnern überwacht und durchgeführt werden. Dementsprechend ist PATRIZIA bestrebt, einen breiteren positiven Einfluss auf ihr gesamtes Netzwerk auszuüben, was durch den PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten zum Ausdruck kommt.

Der PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten spiegelt die Verpflichtung des Unternehmens wider:

- Schutz der Umwelt
- Schutz der Arbeitnehmer
- Unterstützung der Gemeinden
- Vorbildliche Unternehmensführung, Compliance und Ethik

PATRIZIA ist davon überzeugt, dass die Umsetzung des Verhaltenskodex für Lieferanten positive Geschäftspraktiken stärkt und Risiken in der gesamten Branche durch die Ausweitung der eigenen Grundsätze verringert. Um verantwortungsvolle Geschäftspraktiken in der gesamten Lieferkette zu fördern, ist PATRIZIA bestrebt, ihre Verpflichtungen auch auf ihre Dienstleistungspartner auszudehnen und die Lieferanten fair, unvoreingenommen und kooperativ zu behandeln.

PATRIZIA beabsichtigt, nur mit gleichgesinnten Lieferanten und Auftragnehmern zusammenzuarbeiten, die sich zu ähnlichen Standards verpflichten und bestätigen, dass sie die im Verhaltenskodex für Lieferanten festgelegten Anforderungen einhalten werden. PATRIZIA wird sich von Lieferanten bestätigen lassen, dass sie die geeigneten Prozesse zur Einhaltung des Verhaltenskodex implementiert haben. Erfährt PATRIZIA, dass der Lieferant gegen wesentliche Grundsätze des Verhaltenskodex verstößt, wird sich das Unternehmen in Zusammenarbeit mit dem Lieferanten bemühen, die Verstöße nach Möglichkeit zu beseitigen und andernfalls das Vertragsverhältnis zu beenden wo dies möglich ist. Da PATRIZIA rechtlich noch keiner Verpflichtung unterliegt, hat das Unternehmen bisher von weiteren Kontrollen abgesehen.

5 Wirtschaftsbericht

5.1 Wirtschaftliches Umfeld

Märkte allgemein: Das Jahr 2023 war von einer historischen Dynamik auf den Finanzmärkten geprägt. Gemeinsam mit anderen weltweit bedeutenden Zentralbanken wie der Federal Reserve oder der Bank of England erhöhte auch die Europäische Zentralbank ab Mitte 2022 innerhalb von nur 15 Monaten ihre Leitzinsen um 450 Basispunkte. In der Folge verlangsamte sich die Inflationsdynamik zwar deutlich, das Wirtschaftswachstum reduzierte sich aber gleichzeitig. In Verbindung mit dem langsamer als erwartet verlaufenden Wachstum in China reduzierte sich das globale BIP-Wachstum 2023 auf 2,9%. Im Gegensatz zu Aktien und Anleihen neigen Immobilien und Sachwerte im Allgemeinen dazu, sich nur langsam an ein verändertes Zinsumfeld anzupassen. In Einklang mit dem Marktkonsens geht PATRIZIA davon aus, dass die Zinssätze ihren Höhepunkt erreicht haben.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA, OECD

Immobilienmärkte: Im Jahr 2023 wurde der Immobilienmarkt hauptsächlich durch Renditendekompression und folglich Wertkorrekturen über alle Sektoren und Regionen hinweg bestimmt. Ein grundlegend verändertes Marktumfeld mit höheren Zinsen und verstärktem Wettbewerb durch andere Anlageklassen wie Staatsanleihen führte dazu, dass Preisanpassungen bei Immobilien notwendig waren. Während ein Teil dieser Renditeanpassung durch Mietsteigerungen ausgeglichen werden konnte, waren negative Wertanpassungen in allen Immobilienmärkten die Realität und betrafen auch PATRIZIA. Dieser Renditeanstieg betraf alle Sektoren, auch den Wohn- und Logistiksektor, welche während der Pandemie boomten.

Wohnimmobilienmarkt: Trotz der nach wie vor starken Fundamentaldaten wurden die europäischen Wohnimmobilien im Jahr 2023 durch den Anstieg der Zinssätze und die abnehmende Prämie gegenüber Staatsanleihen beeinflusst. Die Renditen von Wohnimmobilien mussten sich an das neue Zinsumfeld anpassen und waren im Laufe des Jahres einem wachsenden Aufwärtsdruck ausgesetzt. Unterstützt durch inflationsgebundene Mieteinnahmen und starke Diversifizierungsvorteile zieht der Sektor weiterhin das Interesse der Anleger auf sich, wenn auch in geringerem Umfang als in den Vorjahren. Die Transaktionsaktivität bei europäischen Wohnimmobilien belief sich 2023 auf rund 29 Mrd. EUR und lag damit 47% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Fundamental ist die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt jedoch weiterhin unverändert. Eine anhaltend hohe Nachfrage trifft auf ein nur gering steigendes Angebot. In attraktiven Agglomerationsgebieten ist daher weiterhin mit niedrigen Leerstandsdaten und stabilen Mieteinnahmen zu rechnen, trotz zunehmender Regulierung der Mietmärkte. Darüber hinaus wird erwartet, dass auch im Wohnsegment die Energieeffizienz der Gebäude einen weiter zunehmenden Einfluss auf Renditen und Liquidität haben wird. Zunehmend befinden sich auch alternative Segmente des Wohnuniversums im Fokus der Anleger. Wohnformen wie Studentenwohnungen oder Co-Living sind aufgrund ihrer kommerziellen Ausrichtung oft weniger reguliert und bieten im Vergleich zum traditionellen Mehrfamilienhaussegment, in Folge ihrer Betreiberkomponente, einen Renditeaufschlag.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

Gewerbeimmobilienmarkt | Einzelhandel: Der europäische Einzelhandelsmarkt hat weiterhin mit Gegenwind zu kämpfen. Nachdem der Sektor endlich das gedämpfte Marktumfeld der Covid-19-Pandemie hinter sich gelassen hatte, litt er im Jahr 2023 unter dem Inflationsschock. Segmente, wie der Lebensmitteleinzelhandel, die eine hohe Stabilität bezüglich des laufenden Ertrags haben, zeigen sich in diesem Umfeld deutlich stabiler als stark vom Strukturwandel getroffene Segmente wie Shopping-Center und bieten Investoren durchaus Chancen.

Quelle: PATRIZIA House View

Gewerbeimmobilienmarkt | Büro: Der Bürosektor ist weiter zahlreichen Herausforderungen ausgesetzt, wodurch sich die Nutzer- und Investorennachfrage stark in Richtung effizienter, moderner Flächen und Gebäude verschiebt. Da das „Core“-Segment geschrumpft ist, könnten die laufende Preisanpassung sowie die eventuellen Refinanzierungsherausforderungen in zunehmendem Maße Value-Add Opportunitäten (bspw. durch Energetische Sanierungen) in A-Lagen und Central Business District-Lagen ermöglichen.

Quelle: PATRIZIA House View

Gewerbeimmobilienmarkt | Logistik: Der Logistiksektor zeigte 2023 eine Normalisierung auf der Nachfrageseite, wobei die Leerstandsdaten in den meisten Ländern weiterhin unter 5% blieben. Gleichzeitig lassen die zu beobachtenden Nearshoring bzw. Reshoring-Aktivitäten (Rückholung der Produktions- und Lagerstätten in ein nahegelegenes Land bzw. das Land, in dem sie ursprünglich angesiedelt waren) jedoch darauf schließen, dass die Nachfrage mittelfristig stabil bleiben dürfte. Die Herausforderungen bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zeigen auch im Logistiksektor ihre Auswirkungen und haben insbesondere bei Investoren eine klare Fokussierung auf energetisch effiziente Gebäude zur Folge.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

Infrastrukturmärkte: Die höhere Inflation und die höheren Zinssätze im Jahr 2023 wirkten sich in mehrfacher Hinsicht auf den Infrastruktursektor aus. Während höhere Zinssätze in der Regel Gegenwind für die Bewertung von langfristigen Investitionen wie Infrastrukturanlagen bedeuten, ist ein wesentliches Merkmal von Kerninfrastrukturanlagen die Inflationsresistenz, die sich aus vorverhandelten Umsatzerlösen oder einer regulatorischen Preisformel mit Inflationsindexierung ergibt, die in bestimmten Zeiträumen auf der Grundlage der vorherrschenden Inflationsraten eingebaute Aufschläge enthalten. Solche Anlagen sind daher mit der Inflation korreliert und bieten den Anlegern eine natürliche Absicherung. Dies hat dazu geführt, dass sich die Bewertungen solcher Infrastrukturanlagen im Allgemeinen gut gehalten haben, obwohl das Transaktionsvolumen weltweit gesunken ist. Generell profitiert der Infrastruktursektor weiterhin von globalen Megatrends: der Notwendigkeit einer Energiewende sowohl aus einer Dekarbonisierungsperspektive als auch aus einer geopolitischen Perspektive, der fortgesetzten Entwicklung der digitalen Infrastruktur, den Auswirkungen der Urbanisierung und des demografischen Wandels auf die soziale Infrastruktur und dem weltweiten Bedarf an einer besseren Infrastruktur in den Bereichen Wasser und natürliche Ressourcen. Diese Trends bergen Risiken für einige Infrastrukturanlagen, aber auch große Chancen, den Bedarf an der Entwicklung neuer Infrastrukturanlagen zu decken.

Quelle: Preqin Private Capital Infrastructure Index, PATRIZIA Asset Performance, Mercer Surveys, PATRIZIA House View

5.2 Vergleich des Geschäftsjahres 2023 - tatsächliche und prognostizierte Geschäftsentwicklung

Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen des Geschäftsjahres 2022 am 28. Februar 2023 erwartete PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2023 Assets under Management (AUM) in einer Bandbreite zwischen 60,0 - 65,0 Mrd. EUR und ein EBITDA in einer Bandbreite zwischen 50,0 - 90,0 Mio. EUR, was einer EBITDA-Marge zwischen 15,6 - 24,3% entspricht. PATRIZIA ging dabei mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2023. Zu diesem Zeitpunkt war das makroökonomische Umfeld für die Mehrheit der Kunden des Konzerns eine Herausforderung, insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen. Es wurde erwartet, dass sich die Investitionstätigkeit der Kunden erst in der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres 2023 wesentlich beleben wird, vorausgesetzt, dass sich die Zinsvolatilität normalisiert und die Aktivität auf den Transaktionsmärkten zunimmt, sobald sich potenzielle Käufer und Verkäufer nach der Änderung des Zinsumfelds auf neue Preisniveaus einigen würden.

Am 27. Juli 2023 traf das Management die vorsorgliche Entscheidung, die Erwartungen für das Geschäftsjahr 2023 aufgrund der Investitionszurückhaltung der globalen Kunden der Gesellschaft und sehr geringer Transaktionsvolumina im Markt für Immobilien und Infrastruktur zu reduzieren. Infolgedessen passte PATRIZIA die Prognose für die Assets under Management auf eine Bandbreite von 57,0 - 62,0 Mrd. EUR (von zuvor 60,0 - 65,0 Mrd. EUR) für das Geschäftsjahr 2023 an. Das EBITDA wurde nunmehr in einer Bandbreite von 50,0 - 70,0 Mio. EUR (von zuvor 50,0 - 90,0 Mio. EUR) erwartet. Die Erwartung für die EBITDA Marge wurde entsprechend auf eine Bandbreite von 16,7 - 21,2% (von zuvor 15,6 - 24,3%) angepasst.

Diese Prognose wurde mit der Veröffentlichung der 9M Zwischenmitteilung 2023 am 13. November 2023 bestätigt, wobei die Gesellschaft die Erwartungen für das EBITDA im Geschäftsjahr 2023 aufgrund von geplanter Reorganisationsaufwand nunmehr am unteren Ende der Bandbreite prognostizierte.

Erreichung der Prognose

Im Geschäftsjahr 2023 erreichte PATRIZIA mit einem EBITDA von 54,1 Mio. EUR und einer EBITDA-Marge von 17,0% sowohl die EBITDA-Prognose mit einer Bandbreite von 50,0 - 70,0 Mio. EUR als auch die Prognose für die EBITDA-Marge mit einer Bandbreite von 16,7 - 21,2% im Vergleich zur letzten kommunizierten Prognose. Die AUM lagen am Jahresende bei 57,3 Mrd. EUR und damit ebenfalls im Bereich der prognostizierten Bandbreite von 57,0 - 62,0 Mrd. EUR.

5.3 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

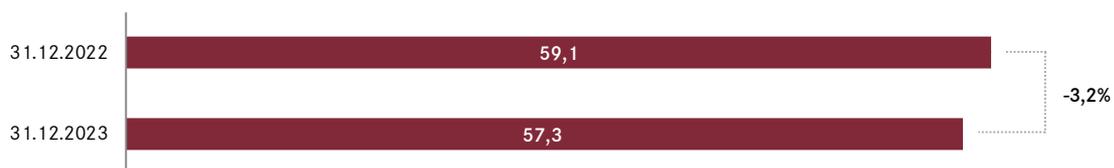
Assets under Management

Zum 31. Dezember 2023 betreute PATRIZIA **Assets under Management (AUM)** in Höhe von 57,3 Mrd. EUR nach 59,1 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Dies entspricht einem Rückgang um 1,9 Mrd. EUR bzw. -3,2%, was im Wesentlichen auf Bewertungseffekte zurückzuführen ist.

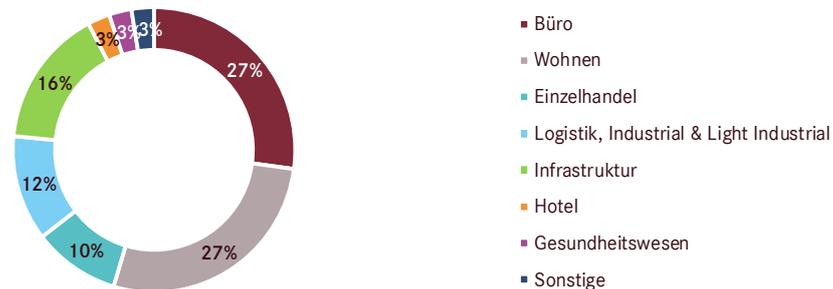
Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen. Zum Stichtag belief sich der Anteil der AUM außerhalb von Deutschland auf 46,8% oder 26,8 Mrd. EUR (31. Dezember 2022: 47,9% oder 28,3 Mrd. EUR). Zudem entfallen mittlerweile 15,8% oder 9,0 Mrd. EUR der AUM von PATRIZIA auf Infrastrukturinvestments (31. Dezember 2022: 14,9% oder 8,8 Mrd. EUR).

Die zum Halbjahresfinanzbericht 2023 konkretisierte Prognosespanne von 57,0 - 62,0 Mrd. EUR wurde daher erreicht, wenn auch am unteren Ende der Spanne. Sämtliche Vergleiche zur Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2023 im weiteren Verlauf dieses Berichts beziehen sich auf die zuletzt veröffentlichte Prognosespanne.

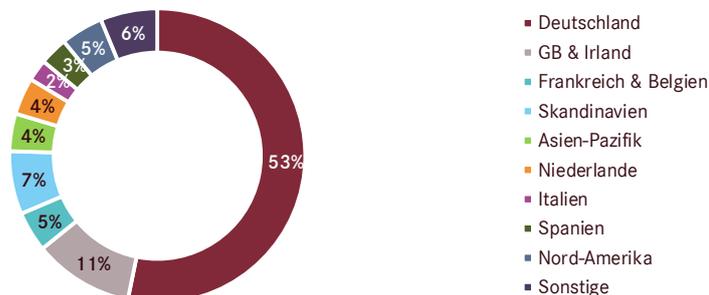
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 31. Dezember 2023 | Sektorale Verteilung

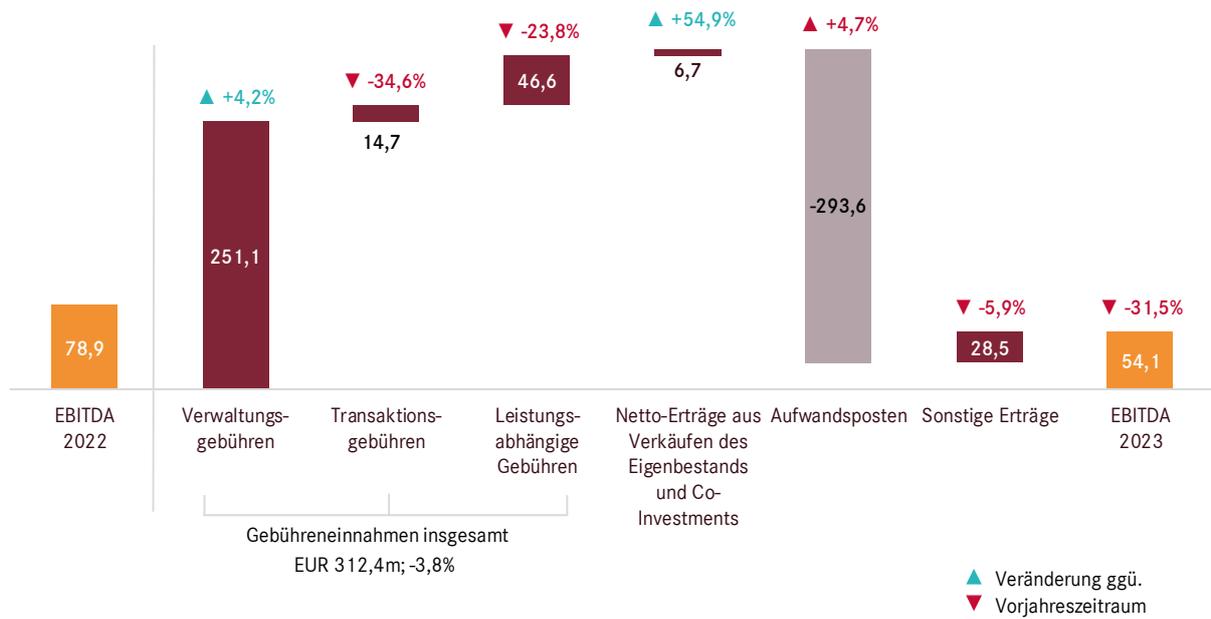


Assets under Management zum 31. Dezember 2023 | Geografische Verteilung



EBITDA

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



Das **EBITDA** ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns und kann direkt aus der IFRS Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet werden.

In einem herausfordernden Marktumfeld hat PATRIZIA im Geschäftsjahr 2023 ein EBITDA von 54,1 Mio. EUR (2022: 78,9 Mio. EUR) erzielt, was einem Rückgang von 31,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Die zum Halbjahresfinanzbericht 2023 konkretisierte EBITDA Prognosespanne von 50,0 - 70,0 Mio. EUR wurde erreicht. Sämtliche Vergleiche zur Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2023 im weiteren Verlauf dieses Berichts beziehen sich auf die zuletzt veröffentlichte Prognosespanne.

Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	242.204	231.544	4,6%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	8.896	9.490	-6,3%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	251.100	241.034	4,2%	
Transaktionsgebühren	14.706	22.499	-34,6%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	26.700	40.791	-34,5%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	19.908	20.408	-2,4%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	46.609	61.199	-23,8%	
Gebühreneinnahmen insgesamt	312.415	324.731	-3,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	44.415	-100,0%	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	0	-41.266	-100,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-1.622	-7.608	-78,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	5.232	5.119	2,2%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	332	160	107,7%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	3.942	820	380,7%	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.507	-622	464,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	6.277	4.136	51,8%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	2.771	3.515	-21,2%	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	6.712	4.335	54,9%	
Personalaufwand	-171.144	-147.919	15,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-88.872	-99.634	-10,8%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-17.039	-22.740	-25,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-201	-203	-0,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-16.324	-9.963	63,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwandsposten	293.580	280.458	4,7%	
Sonstige betriebliche Erträge ¹	24.726	28.564	-13,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	3.260	1.761	85,1%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	563	0	/	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Erträge	28.549	30.326	-5,9%	
EBITDA	54.097	78.933	-31,5%	

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Im Berichtsjahr 2023 lagen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** mit 312,4 Mio. EUR (2022: 324,7 Mio. EUR) moderat um -3,8% unter dem Vorjahresniveau. Das Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren konnte den starken Rückgang der Transaktionsgebühren sowie der leistungsabhängigen Gebühren jedoch nicht vollständig kompensieren. Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

Verwaltungsgebühren: Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Real Asset Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfolio Management und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 251,1 Mio. EUR vereinnahmt (2022: 241,0 Mio. EUR). Durch das Wachstum von 4,2% zum Vorjahr hat die PATRIZIA einen weiteren Meilenstein auf ihrem Weg zu einem stärker diversifizierten Investment Manager mit einem zunehmend wiederkehrenden Ertragsprofil erreicht.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren reduzierten sich im abgelaufenen Jahr auf 14,7 Mio. EUR (2022: 22,5 Mio. EUR; -34,6%). Grund für den Rückgang der leistungsabhängigen Gebühren ist insbesondere das herausfordernde Marktumfeld sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden. Dabei sind den Ankäufen 10,7 Mio. EUR (2022: 18,2 Mio. EUR; -40,9%) und den Verkäufen 4,0 Mio. EUR (2022: 4,3 Mio. EUR; -8,1%) zuzurechnen.

Leistungsabhängige Gebühren: Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Die leistungsabhängigen Gebühren liegen im Jahr 2023 bei 46,6 Mio. EUR (2022: 61,2 Mio. EUR; -23,8%). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (26,7 Mio. EUR; 2022: 40,8 Mio. EUR; -34,5%) und teils als Beteiligungserträge (19,9 Mio. EUR; 2022: 20,4 Mio. EUR; -2,4%) ausgewiesen. Der Rückgang bei den leistungsabhängigen Gebühren ist ebenfalls durch das aktuelle Marktumfeld sowie eine geringere Anzahl von Verkäufen für Kunden zu begründen.

Im Berichtsjahr 2023 generierte PATRIZIA 6,7 Mio. EUR **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments**, nach 4,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen mit 3,9 Mio. EUR (2022: 0,8 Mio. EUR) zum Ergebnis bei, das in der aktuellen Periode insbesondere durch Mieterlöse konsolidierter Immobilien gekennzeichnet wurde. Der Anstieg der Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands zum Vorjahr ist hingegen im Wesentlichen auf den reduzierten Materialaufwand, insbesondere für Renovierungs- und Baukosten, zurückzuführen. Die Erlöse aus Co-Investments betragen 2,8 Mio. EUR (2022: 3,5 Mio. EUR). Darin enthaltene Erlöse aus Beteiligungen beliefen sich auf 6,3 Mio. EUR (2022: 4,1 Mio. EUR). Gegenläufig erhöhten sich negative Ergebnisfortschreibungen an at-equity-bilanzierten Beteiligungen auf -3,5 Mio. EUR (2022: -0,6 Mio. EUR).

Die Erhöhung der **Aufwandsposten** um 4,7% auf 293,6 Mio. EUR (2022: 280,5 Mio. EUR) ergibt sich im Wesentlichen durch den Anstieg des Personalaufwands um 15,7% auf 171,1 Mio. EUR (2022: 147,9 Mio. EUR) und dem Anstieg des Reorganisationsaufwands um 63,9% auf 16,3 Mio. EUR (2022: 10,0 Mio. EUR). Gegenläufig reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 10,8% auf 88,9 Mio. EUR (2022: 99,6 Mio. EUR) und hatten einen entlastenden Effekt. Bei Betrachtung der wesentlichen Komponenten der Aufwandsposten stieg der Personalaufwand im Wesentlichen durch Rückstellungen für kurzfristige Vergütungsbestandteile sowie durch allgemeine inflationsbedingte Gehaltsanpassungen und Rückstellungen für langfristige Vergütungsbestandteile. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Wesentlichen durch die Fokussierung von PATRIZIA auf Kosteneffizienz in einem von Inflationsdruck geprägten Umfeld.

Der Rückgang der **Sonstigen Erträge** ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund des im Vorjahr enthaltenen hohen Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen zurückzuführen. Gegenläufig sind die sonstigen Umsatzerlöse im aktuellen Geschäftsjahr aufgrund von Mieterlösen der temporär konsolidierten Immobilienportfolien gestiegen. Weitere Details sind Kapitel 5.4.2 zu entnehmen.

EBITDA Marge

Die **EBITDA Marge** vergleicht das EBITDA des Geschäftsjahres mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments.

Entsprechend der Reduzierung des EBITDA sank die EBITDA Marge im Jahresvergleich auf 17,0% (2022: 24,0%). Die zum Halbjahresfinanzbericht 2023 konkretisierte Prognosespanne der EBITDA Marge von 16,7 - 21,2% wurde erreicht.

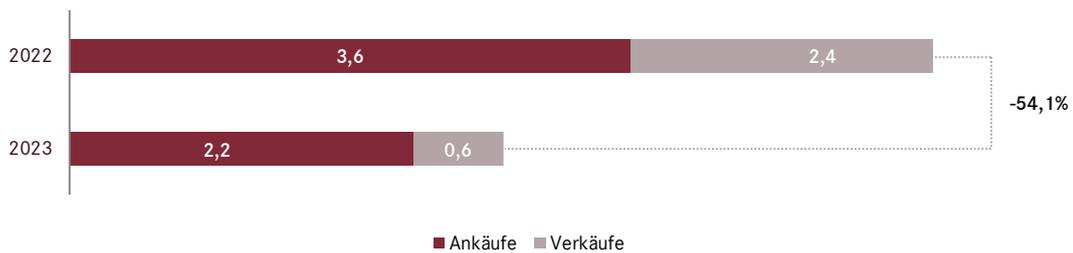
EBITDA Marge

in %	2023	2022	Veränderung
EBITDA Marge	17,0%	24,0%	-7,0 PP

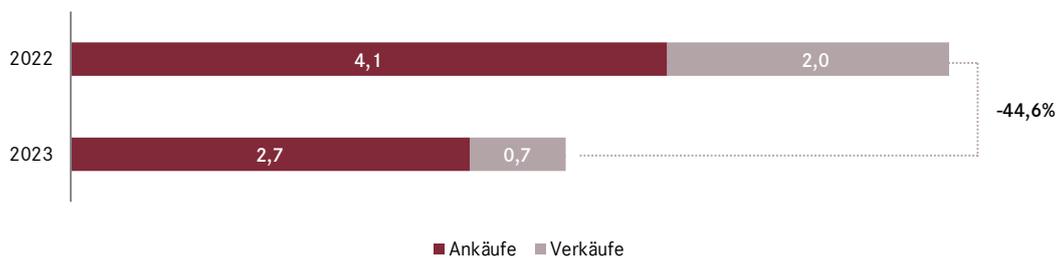
PP = Prozentpunkte

Weitere KPIs

Transaktionsvolumen basierend auf unterzeichneten („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



Der Transaktionsmarkt war im Berichtszeitraum weiterhin von großer Unsicherheit über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen geprägt. Dies wirkte sich negativ auf die Transaktionsaktivität insgesamt aus. PATRIZIA konnte aufgrund ihrer starken Plattform und ihres diversifizierten Produktangebots trotzdem erfolgreiche Transaktionen für nationale und internationale Kunden unterzeichnen, als auch abschließen. Für die PATRIZIA sind die unterzeichneten Transaktionen unter anderem für die Höhe der Transaktionsgebühren relevant und die abgeschlossenen Transaktionen wirken sich auf die Veränderungen der Assets under Management aus. 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)



Das Einwerben von neuem Eigenkapital bei institutionellen und semiprofessionellen Investoren für verschiedene deutsche und internationale Real-Asset-Investments war im Geschäftsjahr 2023 durch die insgesamt geringe Transaktionsaktivität im Markt beeinflusst. Dennoch geht PATRIZIA aufgrund ihrer globalen Plattform und ihres breit diversifizierten Produktangebots davon aus, die Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erneut erfolgreich nutzen zu können. PATRIZIA ist bereit, die sich bietenden Chancen für ihre Kunden zu ergreifen und kann dabei auf die von ihren Kunden zugesagten und noch nicht investierten Mittel in Höhe von 3,4 Mrd. EUR in den verwalteten Fonds zurückgreifen.

5.4 Wirtschaftliche Lage

5.4.1 Gesamtaussage der geschäftsführenden Direktoren

Das herausfordernde Marktumfeld hat die Geschäftsaktivitäten der PATRIZIA auch im Geschäftsjahr 2023 negativ beeinflusst. Bei einem Großteil der globalen Kunden besteht weiterhin eine hohe Risikoaversion, die den Investmentfokus auf ausgewählte Anlageklassen, Risikoklassen und Märkte begrenzt.

Obwohl der Transaktionsmarkt für Immobilien und Infrastruktur insbesondere in den Jahren 2022 und 2023 eine deutliche Abschwächung aufgrund gestiegener geopolitischer Risiken, hoher Inflationsraten und steigenden Zinsen aufwies, konnte PATRIZIA aufgrund ihrer internationalen Plattform und ihrer global diversifizierten Kunden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr attraktive Produkte in unterschiedlichen Nutzungsarten sowie Risikoklassen und Märkten anbieten. Dies spiegelt sich in der grundsätzlichen Resilienz der AUM und einem kontinuierlichen Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren wider.

Die starke bilanzielle und finanzielle Situation der PATRIZIA bildet weiterhin eine gute Basis für die erfolgreiche Umsetzung der mittelfristigen Strategie.

Die Assets under Management reduzierten sich im Jahresvergleich moderat um 3,2% auf 57,3 Mrd. EUR, im Wesentlichen durch negative Bewertungseffekte. Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen.

Das EBITDA von 54,1 Mio. EUR liegt in der zuletzt veröffentlichten Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2023 von 50,0 - 70,0 Mio. EUR und wurde im Vergleich zum Vorjahreswert insbesondere durch das herausfordernde Marktumfeld und Reorganisationsaufwendungen beeinflusst.

Die Verwaltungsgebühren konnten um 4,2% auf 251,1 Mio. EUR gesteigert werden. Damit hat PATRIZIA einen weiteren Meilenstein auf ihrem Weg zu einem stärker diversifizierten Investment Manager mit einem zunehmend wiederkehrenden Ertragsprofil erreicht. Durch das weiterhin anspruchsvolle Marktumfeld konnte PATRIZIA zwar attraktive Transaktionen für ihre globale Kundenbasis durchführen, jedoch reduzierten sich die daraus resultierenden Transaktionsgebühren um 34,6% auf 14,7 Mio. EUR. Ebenfalls durch das Marktumfeld reduzierten sich die leistungsabhängigen Gebühren auf um 23,8% auf 46,6 Mio. EUR. Die Gebühreneinnahmen insgesamt reduzierten sich moderat um 3,8% auf 312,4 Mio. EUR.

Gebühreneinnahmen insgesamt

Mio. EUR	2023	2022	Veränderung
Verwaltungsgebühren	251,1	241,0	4,2%
Leistungsabhängige Gebühren	46,6	61,2	-23,8%
Transaktionsgebühren	14,7	22,5	-34,6%
Gebühreneinnahmen insgesamt	312,4	324,7	-3,8%

Der Anstieg der Aufwandsposten um 4,7% auf 293,6 Mio. EUR ergibt sich im Wesentlichen durch den Anstieg der Personalaufwendungen und der Reorganisationsaufwendungen. Gleichzeitig hatte die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang der Fokussierung von PATRIZIA auf die Kosteneffizienz einen entlastenden Effekt auf die Aufwandsposten. Die sonstigen Erträge sind insbesondere durch die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund des im Vorjahr enthaltenen hohen Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen um 5,9% auf 28,5 Mio. EUR gesunken. Der Anstieg von sonstigen Umsatzerlösen durch Mieterlöse temporär konsolidierten Immobilien-portfolien hatte einen gegenläufigen Effekt auf die sonstigen Erträge. Weitere Details sind Kapitel 5.4.2 zu entnehmen.

Der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehende Anteil am Konzernjahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 2023 5,8 Mio. EUR nach 7,3 Mio. EUR im Vorjahr.

Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,33 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 3,1% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 371,4 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 28,3 Mio. EUR an die dividendenberechtigten Aktien. Basierend auf der Dividende pro Aktie lag die Gesamtsumme der Dividende über dem den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteils am IFRS-Konzernjahresüberschusses 2022 in Höhe von 7,3 Mio. EUR. Die Ausschüttungsquote lag entsprechend bei 418,4%. Die Dividende wurde am 30. Mai 2023 ausbezahlt.

5.4.2 Ertragslage des Konzerns

EBITDA

Im Geschäftsjahr 2023 konnte PATRIZIA ein EBITDA von 54,1 Mio. EUR erzielen.

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

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Gesamtleistung	317.160	333.587	-4,9%
Materialaufwand	-1.622	-7.608	-78,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-17.039	-22.740	-25,1%
Personalaufwand	-171.144	-147.919	15,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-88.872	-99.634	-10,8%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-201	-203	-0,9%
Ergebnis aus Beteiligungen	35.082	34.034	3,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.507	-622	464,0%
EBITDAR	69.858	88.896	-21,4%
Reorganisationsergebnis	-15.761	-9.963	58,2%
EBITDA	54.097	78.933	-31,5%

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

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

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 2023 reduzierte sich die Gesamtleistung leicht um 4,9% auf 317,2 Mio. EUR, nach 333,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	292.434	346.289	-15,6%
Bestandsveränderungen	0	-41.266	-100,0%
Sonstige betriebliche Erträge ¹	24.726	28.564	-13,4%
Gesamtleistung	317.160	333.587	-4,9%

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2023 reduzierten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 346,3 Mio. EUR auf 292,4 Mio. EUR (-15,6%).

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Erlöse aus Management Services	283.610	294.833	-3,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	44.415	-100,0%
Mieterlöse	5.232	5.119	2,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	332	160	107,7%
Sonstige	3.260	1.761	85,1%
Umsatzerlöse	292.434	346.289	-15,6%

Die **Erlöse aus Management Services** sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 3,8% von 294,8 Mio. EUR auf 283,6 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** 312,4 Mio. EUR, was einer Reduzierung von 3,8% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 324,7 Mio. EUR entspricht. Durch die grundsätzliche Resilienz der AUM konnten die Verwaltungsgebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH um 4,2% gegenüber dem Vorjahr auf 251,1 Mio. EUR (2022: 241,0 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren reduzierten sich aufgrund des herausfordernden Marktumfelds sowie einer erhöhten Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden um 34,6% auf 14,7 Mio. EUR (2022: 22,5 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH reduzierten sich ebenfalls aufgrund des aktuellen Marktumfelds sowie einer geringeren Anzahl von Verkäufen für Kunden um 23,8% auf 46,6 Mio. EUR (2022: 61,2 Mio. EUR).

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	242.204	231.544	4,6%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	26.700	40.791	-34,5%
Transaktionsgebühren	14.706	22.499	-34,6%
Erlöse aus Management Services	283.610	294.833	-3,8%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	19.908	20.408	-2,4%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	8.896	9.490	-6,3%
Gebühreneinnahmen insgesamt	312.415	324.731	-3,8%

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** betragen 0 Mio. EUR nach 44,4 Mio. EUR. Im Vorjahr waren im Wesentlichen Verkaufserlöse aus dem gewinnbringenden und strategiekonformen Verkauf von Principal Investments der Objekte Trocoll House in Großbritannien und SKD13 TMK in Japan enthalten.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA insbesondere aufgrund der Konsolidierung von Immobilien **Mieterlöse** in Höhe von 5,2 Mio. EUR, nach 5,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,3 Mio. EUR (2022: 0,2 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2023 erhöhte sich diese Position auf 3,3 Mio. EUR gegenüber 1,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments aus dem Vorratsvermögen (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Im Berichtsjahr 2023 wurden Bestandsveränderungen von 0 Mio. EUR verbucht (2022: -41,3 Mio. EUR).

In den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) war im Vorjahr der Verkauf des Objekts Trocoll House in Großbritannien in Höhe von 17,6 Mio. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die Bestandsveränderung in Höhe von 15,6 Mio. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 2,0 Mio. EUR ergab.

Der Verkauf des Objekts SKD13 TMK in Japan war ebenfalls im Vorjahr in den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) in Höhe von 26,5 Mio. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die Bestandsveränderung in Höhe von 25,5 Mio. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 1,0 Mio. EUR ergab.

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge reduzierten sich im Geschäftsjahr 2023 auf 24,7 Mio. EUR (2022: 28,6 Mio. EUR), im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahr enthaltenen hohen Ertrags aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen.

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 1,1 Mio. EUR (2022: 18,1 Mio. EUR). Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erfassten Ertrag aus der Entkonsolidierung der Silver Swan C 2018 S.à r.l. in Höhe von 17,8 Mio. EUR, einer temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung.

Weitere sonstige betriebliche Erträge resultieren neben Erträgen aus Sachbezügen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (2022: 1,0 Mio. EUR) im Wesentlichen aus Einmaleffekten aufgrund der erfolgswirksamen Auflösung der Earn-Out Verbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs von Whitehelm in Höhe von 7,4 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR), Steuererstattungen in Höhe von 4,6 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR) sowie des gewinnbringenden Verkaufs des Anteils an der Technologiefirma control.IT in Höhe von 1,1 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR).

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR (2022: 1,3 Mio. EUR), restliche Urlaubsansprüche und Abrechnung von Tantiemen in Höhe von 0,8 Mio. EUR (2022: 0,1 Mio. EUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR (2022: 2,0 Mio. EUR).

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 reduzierte sich der Materialaufwand um 78,7% von 7,6 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR aufgrund von temporär gehaltenen Objekten, die im Wesentlichen im Vorjahreszeitraum verkauft wurden.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 17,0 Mio. EUR (2022: 22,7 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds in Höhe von 16,6 Mio. EUR (2022: 16,2 Mio. EUR), für die im Wesentlichen die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Die Reduzierung der Position „Aufwand für bezogene Leistungen“ resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr enthaltenen transaktionsbedingten Beratungskosten für An- und Verkäufe in Höhe von 3,5 Mio. EUR.

Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 971 Mitarbeiter im Vergleich zu 1.011 Mitarbeiter im Vorjahr.

Personalaufwand

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Fixgehälter	101.515	98.860	2,7%
Variable Gehälter	41.071	26.518	54,9%
Sozialabgaben	21.458	20.887	2,7%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-277	-2.084	-86,7%
Anteilsbasierte Vergütung	3.013	-725	-515,4%
Sonstige	4.364	4.464	-2,2%
Gesamt	171.144	147.919	15,7%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung (Phantom Shares) aus Veränderungen des Aktienkurses

Der Anstieg des Personalaufwands um 15,7% auf 171,1 Mio. EUR (2022: 147,9 Mio. EUR) ist im Wesentlichen auf Rückstellungen für kurzfristige Vergütungsbestandteile sowie auf allgemeine inflationsbedingte Gehaltsanpassungen und Rückstellungen für langfristige Vergütungsbestandteile zurückzuführen.

Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares hatten im Geschäftsjahr aufgrund des gefallenen Aktienkurses der PATRIZIA einen positiven Effekt auf den Personalaufwand.

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung (LTI) für Führungskräfte wurde für das Geschäftsjahr 2023 ein Aufwand in Höhe von 3,0 Mio. EUR (2022: Ertrag 0,7 Mio. EUR) erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich im Kapitel 7.1.2 des Konzernanhangs.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich 2023 um 10,8% auf 88,9 Mio. EUR, nach 99,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	25.892	26.342	-1,7%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	18.424	17.973	2,5%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	4.974	3.761	32,2%
Sonstige Steuern	2.269	3.095	-26,7%
KFZ- und Reisekosten	8.335	6.506	28,1%
Werbekosten	4.694	4.608	1,9%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	6.534	6.283	4,0%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	4.811	5.077	-5,2%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	698	1.425	-51,0%
Kosten für Management Services	3.068	2.363	29,9%
Freistellungen/Erstattungen	169	399	-57,7%
Spenden	803	1.259	-36,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen ¹	31	2.416	-98,7%
Sonstige	8.171	18.128	-54,9%
Gesamt	88.872	99.634	-10,8%

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 25,9 Mio. EUR (2022: 26,3 Mio. EUR) beinhalten unter anderem:

- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von M&A Transaktionen in Höhe von 0,1 Mio. EUR (2022: 2,5 Mio. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, des Erwerbs und des Einsatzes neuer Technologien in Höhe von 1,1 Mio. EUR (2022: 0,8 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 2,5 Mio. EUR (2022: 1,7 Mio. EUR)
- Abschlusskosten in Höhe von 2,0 Mio. EUR (2022: 1,7 Mio. EUR)
- Steuerberatungskosten in Höhe von 1,1 Mio. EUR (2022: 1,5 Mio. EUR)

Die IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf sind moderat über dem Vorjahresniveau, was im Wesentlichen auf neue technologische Innovationen und gestiegene Kosten für Bürobedarf zurückzuführen ist.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Foundation. Im Jahr 2022 hatte die Geschäftsleitung der PATRIZIA beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1% des EBITDA der Gesellschaft zu unterstützen.

Die Position „Sonstige“ reduzierte sich im Wesentlichen durch die Fokussierung von PATRIZIA auf Kosteneffizienz in einem von Inflationsdruck geprägten Umfeld.

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet einen Wertaufholungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von -0,2 Mio. EUR (2022: -0,2 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2023 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 35,1 Mio. EUR (2022: 34,0 Mio. EUR; +3,1%). Der positive Beitrag ist im Wesentlichen auf das Co-Investment Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 32,0 Mio. EUR (2022: 33,1 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen beträgt insgesamt -3,5 Mio. EUR (2022: -0,6 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab. Im Falle der Dawonia GmbH inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren. Das Beteiligungsergebnis der Dawonia GmbH wird neben der Erläuterung der Beteiligungsergebnisse auch für die Erläuterung der Gebühreneinnahmen insgesamt herangezogen (siehe auch vorherige Ausführungen zu Umsatzerlöse).

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Dawonia GmbH	32.027	33.121	-3,3%
Co-Investments in Großbritannien (Aviomore und Citruz)	0	21	-100,0%
Seneca	1.683	138	>1.000,0%
TRIUVA	21	16	33,1%
Publikumsfondsgeschäft	133	667	-80,0%
Sonstige	1.217	72	>1.000,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	35.082	34.034	3,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.507	-622	464,0%
Gesamt	31.575	33.413	-5,5%

Reorganisationsergebnis

Um einen möglichen weiteren marktbedingten Druck auf die Umsatzerlöse im Jahr 2024 auszugleichen, hat das Management eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis in 2023 eingeleitet. Die hierfür notwendigen Rückstellungen wurden insbesondere im vierten Quartal des Geschäftsjahres gebildet. Ein Großteil der im Vorjahr erfassten Reorganisationsaufwendungen betraf das im vierten Quartal 2022 durchgeführte „Rebalance for growth“ Programm. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2022 gesunkenen Kundenaktivität und erhöhter Marktunsicherheiten wurde ein Programm zur Effizienzsteigerung des Konzerns durchgeführt, was nach Durchführung zu einem Abbau von einer mittleren zweistelligen Zahl an Mitarbeitern geführt hat.

Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag

Im Jahr 2023 beträgt der Konzernjahresfehlbetrag der PATRIZIA 4,1 Mio. EUR (2022: Konzernjahresüberschuss 7,2 Mio. EUR). Der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehende Anteil am Konzernüberschuss betrug aufgrund des deutlich negativen Betrags, der auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfällt, 5,8 Mio. EUR nach 7,3 Mio. EUR im Vorjahr.

Herleitung Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
EBITDA	54.097	78.933	-31,5%
Abschreibungen und Wertminderungen	-50.526	-43.371	16,5%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.529	0	/
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.100	35.562	-85,7%
Finanzerträge	13.445	2.689	400,1%
Finanzaufwendungen	-12.016	-8.039	49,5%
Sonstiges Finanzergebnis	-2.396	-8.979	-73,3%
Währungsergebnis	-3.801	-477	696,5%
Finanzergebnis	-4.769	-14.807	-67,8%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	331	20.755	-98,4%
Ertragsteuern	-4.386	-13.506	-67,5%
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-4.055	7.249	-155,9%
<i>Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens</i>	<i>5.773</i>	<i>7.284</i>	<i>-20,8%</i>
<i>Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter</i>	<i>-9.828</i>	<i>-35</i>	<i>>1.000,0%</i>

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung des Konzernjahresüberschusses/-fehlbetrags erläutert.

Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen erhöhten sich auf 50,5 Mio. EUR (2022: 43,4 Mio. EUR) und beinhalten hauptsächlich Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind im Kapitel 4.3 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 17,0 Mio. EUR (2022: 14,9 Mio. EUR), Wertminderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von 16,9 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 10,6 Mio. EUR (2022: 10,5 Mio. EUR) sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 4,8 Mio. EUR (2022: 10,2 Mio. EUR).

Der Anstieg begründet sich im Wesentlichen aus den Wertminderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von 16,9 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR), die der Konzern vor der Nutzungsänderung ergebniswirksam erfasst hat. Die Wertminderungen resultierten aus negativen Bewertungseffekten aufgrund des aktuellen makroökonomischen Umfelds und betrafen Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase sowie Büro- und Geschäftsimmobilien in Deutschland. Aufgrund der aktuellen makroökonomischen Unsicherheiten ist der Konzern im Geschäftsjahr 2023 zur Schlussfolgerung gelangt, dass ursprünglich als kurzfristig konsolidierte Vorratsimmobilien nicht kurzfristig abgehen werden, und hat diese als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umklassifiziert. Diese Nutzungsänderung betraf Büro-, Geschäfts- und Wohnimmobilien in Deutschland. Diese Immobilien werden vollumfänglich von Fonds gehalten, die der Konzern initiiert hat und für diese als Asset Manager agiert (siehe hierzu Konzernanhang Kapitel 4.6).

Gegenläufig reduzierten sich die Abschreibungen auf Software und BGA sowie Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte aufgrund der im Vorjahreszeitraum erfolgten Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte der BrickVest Investition. Dies setzte sich aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts von 5,4 Mio. EUR sowie der Wertminderung auf Software von 4,1 Mio. EUR zusammen.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,5 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR) resultiert aus Gründungsinvestments („seed investments“).

Finanzergebnis

Die Finanzerträge stiegen auf 13,4 Mio. EUR, nach 2,7 Mio. EUR in 2022 und resultieren im Wesentlichen aus der positiven Verzinsung von Tagesgeldern sowie angelegten Termingeldern.

Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 12,0 Mio. EUR gegenüber (2022: 8,0 Mio. EUR), insbesondere durch Zinsen für Schuldscheindarlehen, Zinsänderung von Pensionsverpflichtungen sowie Effekte aus der Aufzinsung von Earn-Out Verbindlichkeiten.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -2,4 Mio. EUR (2022: -9,0 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte.

Zum 31. Dezember 2023 belief sich das Währungsergebnis auf -3,8 Mio. EUR (2022: -0,5 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -4,2 Mio. EUR (2022: 1,9 Mio. EUR) sowie nicht-zahlungswirksamen Währungseffekten in Höhe von insgesamt 0,4 Mio. EUR (2022: -2,3 Mio. EUR).

Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2023 betrug der Steueraufwand 4,4 Mio. EUR, nach 13,5 Mio. EUR im Vorjahr. Die größten enthaltenen Positionen sind tatsächliche Ertragsteuern für das laufende Jahr (9,3 Mio. EUR), tatsächliche Ertragsteuern für das Vorjahr (-1,5 Mio. EUR) sowie Latente Steuern (-3,4 Mio. EUR).

5.4.3 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

Mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 69,0% und einer verfügbaren Liquidität von 291,0 Mio. EUR ist die Bilanz von PATRIZIA auch weiterhin gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen auch in einem gedämpften Marktumfeld zu nutzen. Im Berichtszeitraum hat das Management der PATRIZIA bereits verschiedene Investitionsoportunitäten am Markt identifiziert und genutzt. Darüber hinaus hat das Management der PATRIZIA begonnen, die vorhandene Liquidität gezielt für Seed-Investments oder Asset-Warehousing zu nutzen, insbesondere im Infrastrukturbereich.

Auf Ebene der PATRIZIA SE wird die freie Liquidität der Konzernunternehmen gebündelt (Cash-Pooling) und einzelnen Konzernunternehmen im Fall eines Liquiditätsbedarfs als Cash-Pool Darlehen ausgereicht. Die einzelnen Zahlungsströme sind rechtlich als Darlehensgewährung oder auch Darlehenstilgung zu qualifizieren und mit einem Kontokorrent zu vergleichen. Die hierfür verwendeten Zinssätze werden softwaregestützt auf Basis vergleichbarer Zinsstrukturkurven regelmäßig ermittelt und mit einer risikoadäquaten Marge belegt.

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Bilanzsumme	1.999.105	2.045.874	-2,3%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.156.232	1.258.992	-8,2%
Eigenkapitalquote	57,8%	61,5%	-3,7 PP
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	340.181	349.518	-2,7%
+ Termingelder	10.497	72.380	-85,5%
- Bankdarlehen	-164.571	-91.688	79,5%
- Schuldscheindarlehen	-158.000	-158.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	28.108	172.209	-83,7%
Netto-Eigenkapitalquote¹	69,0%	70,1%	-1,1 PP

¹ Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) dividiert durch die Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Finanzverbindlichkeiten, die von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gedeckt sind)

PP = Prozentpunkt

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns ist zum 31. Dezember 2023 nahezu stabil bei 2,0 Mrd. EUR.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter) reduzierte sich spürbar auf 1,2 Mrd. EUR zum Jahresende 2023 (31. Dezember 2022: 1,3 Mrd. EUR). Dies unter anderem aufgrund der Folgebewertung von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren gemäß des Rechnungslegungsstandards IFRS 9, die das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 72,1 Mio. EUR reduzierte. Des Weiteren wirkte sich die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 28,3 Mio. EUR negativ auf das Eigenkapital aus. Zudem wirkten sich die im Geschäftsjahr durchgeführten Aktienrückkäufe in Höhe von 7,7 Mio. EUR negativ auf die Kapitalrücklage aus.

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2023

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	47.208,9	0,0		
Co-Investments und Warehousing	10.040,4	803,2	415,3	
Immobilien Wohnen	5.179,5	562,1	172,7	
davon Dawonia GmbH	5.046,1	159,6 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		294,2 ¹	0,0	0,1
Immobilien Mischfonds	2.722,0	97,3	103,0	
Immobilien Gewerbe	657,9	65,9 ¹	61,8	
Infrastruktur	1.462,4	73,9	73,7	
Venture capital	18,7	4,0	4,1	
Principal Investments	1,9	2,4		
Sonstige Bilanzpositionen		382,1 ²		
Gebundenes Investmentkapital	57.251,2	1.187,8		
Verfügbare Liquidität		291,0		
Gesamtes Investmentkapital	57.251,2	1.478,8		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		158,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		164,6		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.156,2		

¹ Nach Abzug von latenten Steuern gemäß IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- oder Firmenwert und Fondsverwalterverträge

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaft mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon ist die Dawonia GmbH das größte Co-Investment. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigenkapital, um Assets und Portfolios temporär zu konsolidieren mit dem Ziel der späteren Einbringung in von Kunden finanzierten Fonds.

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia-Beteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben kürzlich vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern. Die Investitionsphase war bisher auf 10 Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 geendet. Vor diesem Hintergrund wird eine Entscheidung über die mögliche Veräußerung oder Beibehaltung der 5,1% Beteiligung an der Dawonia GmbH sowie der Realisierung des Anspruchs auf den variablen Gewinnanteil nunmehr mittelfristig erwartet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden strategiekonform weitere Gründungsinvestments („seed investments“), insbesondere im Bereich Infrastruktur, getätigt.

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022 von 249,7 Mio. EUR auf 323,0 Mio. EUR.

Die ausstehenden Tranchen des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommenen Schuldscheindarlehens werden im Jahr 2024 und 2027 fällig und sind entsprechend als kurzfristige Schuldscheindarlehen (89,0 Mio. EUR) und langfristige Schuldscheindarlehen (69,0 Mio. EUR) ausgewiesen.

Bei den langfristigen Bankdarlehen in Höhe von 164,6 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Gegenüber dem Jahresende 2022 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	158.000	-56,3%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	89.000	0	/
Langfristige Bankdarlehen	164.571	0	/
Kurzfristige Bankdarlehen	0	91.688	-100,0%
Summe Finanzverbindlichkeiten	322.571	249.688	29,2%

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten, die im Rahmen der Vermögens- und Finanzkennzahlen für die Berechnung der Nettoliquidität/-verschuldung sowie der Netto-Eigenkapitalquote herangezogen werden: Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen) sowie der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Kapitel 4.1.11 des Konzernanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 31. Dezember 2023 besitzt PATRIZIA eine verfügbare Liquidität in Höhe von 291,0 Mio. EUR im Vergleich zu 375,1 Mio. EUR zum Jahresende 2022.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	340.181	349.518
Termingelder	10.497	72.380
Liquidität	350.679	421.898
Regulatorische Reserve KVGs	-47.190	-41.265
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-12.467	-5.518
Verfügbare Liquidität	291.022	375.115

Die Liquidität beträgt zum 31. Dezember 2022 350,7 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 421,9 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch Auszahlungen im Cashflow der Investitionstätigkeit für Warehousing und Seed-Investments. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2023 10,5 Mio. EUR in Termingeldern investiert.

Über diese Liquidität kann PATRIZIA nicht komplett frei verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 47,2 Mio. EUR dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 12,5 Mio. EUR in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 stellt sich weiterhin solide dar. Auf dieser Basis und auf Basis der Liquiditätsplanung des Konzerns ist von einer stetigen Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Kapitalflussrechnung

Der **Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit** betrug im Berichtsjahr 73,8 Mio. EUR, nach 120,9 Mio. EUR im Jahr 2022. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert neben der Reduzierung in der Ertragslage im Wesentlichen aus Working Capital Effekten, die den Positionen „Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind“ sowie „Veränderungen der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind“ wie auch „Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten“ zu entnehmen sind.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von -12,9 Mio. EUR (2022: Zufluss von 76,8 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen, Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen, Auszahlungen für sonstige Ausleihungen und Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten. Gegenläufig ergaben sich Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen (davon im Wesentlichen Termingelder) sowie Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** belief sich auf -70,6 Mio. EUR, nach -186,9 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit im Jahr 2023 zählten Darlehenstilgungen in Höhe von -34,2 Mio. EUR, Auszahlungen für die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von -28,3 Mio. EUR sowie Auszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten in Höhe von -16,8 Mio. EUR. Außerdem wurden Aktienrückkäufe mit einem Volumen von knapp -7,7 Mio. EUR durchgeführt. Gegenläufig wurden Darlehen in Höhe von 26,8 Mio. EUR aufgenommen.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf -9,6 Mio. EUR (2022: 10,9 Mio. EUR), was zu einer Reduzierung des Finanzmittelfonds von 349,5 Mio. EUR Ende 2022 auf 340,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2023 führte.

Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Tsd. EUR	2023	2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	73.827	120.907
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-12.891	76.847
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-70.571	-186.872
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.635	10.882
Finanzmittelfonds zum 01.01.	349.518	341.260
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	298	-2.623
Finanzmittelfonds zum 31.12.	340.181	349.518

5.4.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA SE (Muttergesellschaft)

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

Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA SE **Umsatzerlöse** in Höhe von 47,0 Mio. EUR (2022: 46,2 Mio. EUR; +1,7%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position **sonstige betriebliche Erträge** ist im Jahr 2023 auf 20,3 Mio. EUR (2022: 17,7 Mio. EUR; +14,5%) gestiegen und setzt sich vorwiegend aus der Zuschreibung einer Intercompany-Forderung in Höhe von 15,3 Mio. EUR (2022: 0 Mio. EUR), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR (2022: 5,5 Mio. EUR) und Erträgen aus realisierten Kursschwankungen in Höhe von 0,4 Mio. EUR (2022: 3,4 Mio. EUR) zusammen.

Der **Materialaufwand** ist auf 0,1 Mio. EUR (2022: 0,7 Mio. EUR) gesunken. Der **Personalaufwand** ist um 18,0 % auf 39,4 Mio. EUR (2022: 33,4 Mio. EUR) gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung von variablen Gehaltsbestandteilen. Die Mitarbeiterzahl veränderte sich im Geschäftsjahr auf 239 FTEs im Jahresdurchschnitt (2022: 246 FTEs). Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Mio. EUR (+4,0%) auf 64,9 Mio. EUR (2022: 62,4 Mio. EUR). Die Position **Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen** reduzierte sich um 83,8 Mio. EUR auf -38,5 Mio. EUR (2022: 45,3 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen an Tochtergesellschaften in Höhe von 119,1 Mio. EUR (2022: 54,2 Mio. EUR) und einen niedrigeren Saldo aus Ergebnisabführungen in Höhe von 80,4 Mio. EUR (2022: 89,4 Mio. EUR). Das **Zinsergebnis** hat sich auf 0,3 Mio. EUR (2022: -1,7 Mio. EUR) verbessert. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie höhere Zinserträge für Geldanlagen. Die Steuern haben sich um 13,3 Mio. EUR auf 2,1 Mio. EUR im Jahr 2023 verringert.

Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr 2023 ein **Jahresfehlbetrag** der PATRIZIA SE nach HGB von -77,3 Mio. EUR (2022: Jahresfehlbetrag -4,4 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 343,1 Mio. EUR und der Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile von -4,1 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser **Bilanzgewinn** verminderte sich von 371,4 Mio. EUR im Jahr 2022 auf 261,6 Mio. EUR im Jahr 2023.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA SE im Geschäftsjahr 2024 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Kapitel 8) verwiesen.

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA SE

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Anlagevermögen	572.481	620.335
Umlaufvermögen	519.737	527.156
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.870	4.314
Bilanzsumme Aktiva	1.096.088	1.151.806
Eigenkapital	531.269	641.352
Rückstellungen	145.216	150.614
Verbindlichkeiten	418.880	359.074
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	723	765
Bilanzsumme Passiva	1.096.088	1.151.806

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA SE

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Umsatzerlöse	46.973	46.189	1,7%
Sonstige betriebliche Erträge	20.327	17.748	14,5%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-50	-745	-93,3%
Personalaufwand	-39.364	-33.353	18,0%
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen	-64.859	-62.383	4,0%
Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen	-38.532	45.264	-185,1%
Zinsergebnis	261	-1.737	-115,0%
Steuern	-2.092	-15.427	-86,4%
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-77.336	-4.444	>1.000,0%
Gewinnvortrag	343.072	397.737	-13,7%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	-4.128	-21.933	-81,2%
Bilanzgewinn	261.609	371.360	-29,6%

6 Weitere Angaben

6.1 Übernahmerelevante Angaben

Ziel sämtlicher Regelungen ist die Erfüllung der für die Gesellschaft geltenden rechtlichen Anforderungen an kapitalmarkt-orientierte Unternehmen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Aktiengattungen

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiengattungen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2023 6.507.043 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 85.844.433 EUR. Weitere Details sind in Kapitel 4.11 des Konzernanhangs zu finden.

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 SE im Zusammenhang mit Unternehmenskäufen an Dritte mit der Auflage übertragen wurden, diese innerhalb einer gewissen Sperrfrist nicht zu veräußern). Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind den geschäftsführenden Direktoren nicht bekannt. Aus den eigenen Aktien steht der Gesellschaft kein Stimmrecht zu.

Direkte oder indirekte Beteiligung am Aktienkapital der Gesellschaft von mehr als 10%

Wolfgang Egger (Deutschland), Mitglied des Verwaltungsrats und geschäftsführender Direktor der PATRIZIA SE, hielt zum 31. Dezember 2023 über die First Capital Partner GmbH (Deutschland), an der er über die we holding GmbH & Co. KG (Deutschland) mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in Höhe von 52,60% 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 Verwaltungsrats und von geschäftsführenden Direktoren, Satzungsänderungen

Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats regeln § 28 und § 29 SEAG in Verbindung mit Art 43 Abs 3 SE-VO und werden durch § 7 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Die Bestellung und Abberufung von geschäftsführenden Direktoren regelt § 40 SEAG und wird durch § 13 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 51 SEAG in Verbindung mit § 19 der Satzung der PATRIZIA SE.

Befugnisse des Vorstands, Aufsichtsrats, Verwaltungsrats und der geschäftsführenden Direktoren zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 wurden die geschäftsführenden Direktoren ermächtigt, bis zum 24. Mai 2028 (einschließlich) gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien in einem Umfang von bis zu insgesamt 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 der geschäftsführenden Direktoren über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch den 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, im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen übertragen oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

Die folgenden Beschlüsse wurden vor der am 15. Juli 2022 wirksam gewordenen Umwandlung der PATRIZIA AG in die PATRIZIA SE gefasst und durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 auch für die PATRIZIA SE bestätigt. Dabei wurde die Ermächtigung des Vorstands unter Zustimmung des Aufsichtsrats durch eine Ermächtigung an den Verwaltungsrat ersetzt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 17.470.295 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, um bis zu insgesamt 17.470.295,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/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. 4 der Satzung.

Außerdem wurde der Vorstand im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der PATRIZIA AG und ihrer verbundenen Unternehmen unter Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands, des Aufsichtsrats und sonstige Organmitglieder verbundener Unternehmen (Mitarbeiteraktien) einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 1.000.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/II). Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 5 der Satzung.

Des Weiteren wurde der Vorstand im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht und/oder Wandlungs- oder Optionspflicht und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und/oder Wandlungs- bzw. Optionspflichten zum Bezug von insgesamt bis zu 18.470.295 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 18.470.295,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 6 der Satzung.

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

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

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den geschäftsführenden Direktoren oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den geschäftsführenden Direktoren oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

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

Der Verwaltungsrat hat am 6. März 2024 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht:

<https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

6.3 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 13. Dezember 2023 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß Art. 9 Abs. 1 lit. c) ii) Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) (SE-VO), § 22 Abs. 6 SEAG i.V.m. § 161 AktG verabschiedet. Den Empfehlungen in der Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 (DCGK 2022) hat PATRIZIA seit der letztjährigen Entsprechenserklärung sowie der Ergänzungserklärung vom 13. Juli 2023 mit nur wenigen Ausnahmen entsprochen und entspricht diesen auch weiterhin. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft öffentlich zugänglich:

<https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

6.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die geschäftsführenden Direktoren haben dem Verwaltungsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem sie folgende Schlussfolgerung abgeben: „Als geschäftsführende Direktoren der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Abhängigkeitsbericht aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

Ausführliche Informationen zu Geschäftsvorfällen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind in Kapitel 7.2 des Konzernanhangs zu finden.

6.5 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich:

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

7 Entwicklung der Chancen und Risiken

7.1 Merkmale des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems

7.1.1 Management der Chancen und Risiken

Unternehmerischen Entscheidungen liegen grundsätzlich Chancen und Risiken zugrunde. Um die unternehmerischen Ziele erfolgreich erreichen zu können, müssen Chancen und Risiken ständig überprüft und abgewogen werden, so dass auf dieser Grundlage Risiken bewusst eingegangen werden können. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem umfasst das Management von Risiken und Chancen in Bezug auf die Erreichung der Unternehmensziele, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen Rechnungslegung sowie der externen Berichterstattung und die Einhaltung der für PATRIZIA relevanten Gesetze und Vorschriften.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement und für das interne Kontrollsystem liegt beim Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Die Umsetzung wurde an die geschäftsführenden Direktoren delegiert, die dabei von der internen Risk Management Funktion der PATRIZIA unterstützt werden. Die Verantwortung und Überwachung verbleiben beim Verwaltungsrat. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems werden von der Funktion Risk Management verantwortet. Das interne Kontrollsystem und die Risikomanagementfunktion werden durch die Compliance-Managementfunktion und die interne Revisionsfunktion ergänzt.

Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben die Angemessenheit des eingerichteten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems geprüft und ihre Wirksamkeit bewertet. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben im Geschäftsjahr 2023 einen wesentlichen Qualitätsfortschritt hinsichtlich der Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme festgestellt.

Das Risikomanagement der PATRIZIA ist ständig bestrebt, seine Prozesse weiterzuentwickeln und anzupassen. Die Entwicklungen in der Organisation spiegeln sich im Risikomanagementsystem wider, das bei Bedarf an diese Entwicklungen angepasst wird.

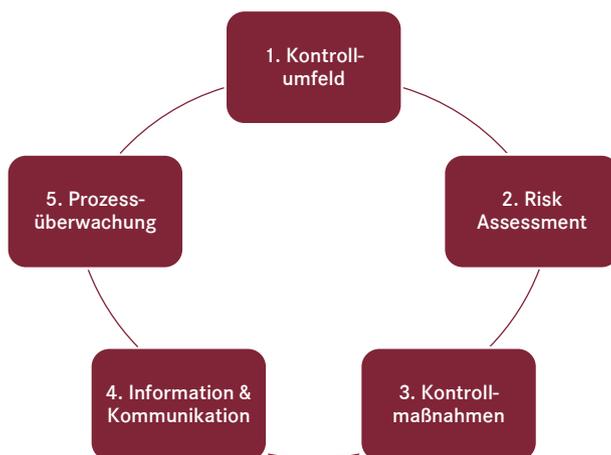
Das Chancenmanagement wird parallel zum Risikomanagement durchgeführt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren mögliche direkte und indirekte finanzielle Vorteile zu erkennen und diese zur nachhaltigen Sicherung und Steigerung des Unternehmenswertes zu verfolgen und zu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

7.1.2 Internes Kontrollsystem

Die PATRIZIA hat ihr Internes Kontrollsystem (IKS) als Modell der drei Verteidigungslinien definiert, das von den geschäftsführenden Direktoren und den von ihnen beauftragten Unterausschüssen überwacht wird. Das interne Kontrollsystem umfasst die wesentlichen Grundsätze, Verfahren und Regelungen zur Unterstützung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit mit dem Ziel der Sicherstellung einer zuverlässigen internen Rechnungslegung sowie externen Berichterstattung durch den Einsatz interner Kontrollen der Finanzberichterstattung (sowohl für die Muttergesellschaft als auch für die Tochtergesellschaften). Diese Grundsätze, Verfahren und Regelungen haben auch zum Ziel, die Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen Anforderungen sicherzustellen.

PATRIZIA verfügt über eine Prozessmanagement-Softwarelösung, die eine zentrale Dokumentation der wesentlichen Prozesse sowie der damit verbundenen Risiken und Kontrollmaßnahmen ermöglicht. Wichtige Abteilungen dokumentieren zudem ihre wichtigsten finanziellen und operativen Kontrollmechanismen, die sich mit Risiken befassen. Darüber hinaus gibt es einen zentralen Speicherort für Risikovorfälle und die eingeleiteten Abhilfemaßnahmen. Das PATRIZIA IKS ist ein iterativer Prozess und umfasst die folgenden fünf Komponenten.

Internes Kontrollsystem der PATRIZIA



Das Risikomanagement, die interne Revision und das Compliance Management System sind ebenfalls wichtige Bestandteile des gesamten internen Kontrollsystems.

7.1.3 Risikomanagement

Ein konzernweites Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die wesentlichen geschäftlichen Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und bei Bedarf intern und extern kommuniziert werden. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, frühzeitig und proaktiv relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken sowie deren direkte und indirekte finanzielle Auswirkung für PATRIZIA zu sammeln, um diese zu steuern und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern und zu steigern. Dabei sind auch Nachhaltigkeitsaspekte eingeschlossen, die auf Basis regulatorischer Vorgaben laufend weiterentwickelt werden.

Im Rahmen des Corporate Governance Programms hat PATRIZIA eine konzernweite Risikomanagement Funktion eingerichtet, welche die Aktivitäten in Bezug auf das Risikomanagement bündelt. Damit ist die Verantwortung für die Weiterentwicklung geeigneter Risikomanagement-Verfahren einer zentralen Stelle zugeordnet. Die im Rahmen des Risikomanagementsystems implementierten Verfahren umfassen insbesondere Risikoidentifikationsmechanismen unter Beteiligung aller wesentlichen Geschäftsbereiche, Risikofrüherkennungssysteme und Risikoindikatorensysteme, Risikotragfähigkeitsanalysen sowie eine regelmäßige Risikoberichterstattung an die geschäftsführenden Direktoren, das Executive Committee und den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Das Konzept des Risikoeigentümers innerhalb des PATRIZIA Risikomanagements ist darauf ausgelegt, ein optimales Zusammenspiel zwischen operativen Funktionen und den Überwachungsfunktionen zu gewährleisten. PATRIZIA hat daneben eine Committee-Struktur eingerichtet, um die Management-Organen zu unterstützen. Die Berücksichtigung potenzieller Risiken und zukünftiger Chancen ist von besonderer Bedeutung. Die Committee-Struktur stellt sicher, dass alle wichtigen Parteien rechtzeitig informiert und einbezogen werden und bildet damit ein zentrales Element der Risikoerkennung und -steuerung. Die wesentlichen Committees auf der Ebene des Verwaltungsrats und der Führungsebene sind folgende:

Auf Ebene des Verwaltungsrats

- Nominierungs- und Vergütungsausschuss
- Prüfungsausschuss

Auf Führungsebene

- Executive Committee
- Corporate Organisation Committee
- Products & Clients Committee
- Investment Committee Real Estate
- Investment Committee Infrastructure
- Risk Committee
- Ad-hoc Committee
- Environmental, Social and Governance (ESG) Committee
- Equity, Diversity & Inclusion (EDI) Council

Die Einrichtung der Risikomanagement Funktionen in den regulierten Konzerngesellschaften der PATRIZIA folgt den gesonderten gesetzlichen Anforderungen und der aufsichtsrechtlichen Regulierung und wird von jenen Unternehmen in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften durchgeführt. Das Risikomanagement der PATRIZIA und der regulierten Einheiten steht unter anderem durch eine gemeinsame Leitungsfunktion in dauerhafter Kooperation. Dies unterstützt den Wissensaustausch zwischen den Risikomanagement Funktionen auf allen Ebenen und gewährleistet die effiziente Betrachtung der Kernrisiken der PATRIZIA.

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

Im Rahmen des Risikomanagements werden die identifizierten Risiken nach möglichen Eintrittsszenarien differenziert betrachtet und unter Schätzung von Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Schadens auf Gesellschafts- und Konzernebene bewertet. Dies dient dazu, die erforderlichen Maßnahmen zur Steuerung und gegebenenfalls zur Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Gegenmaßnahmen, z.B. Prozessänderungen und, falls erforderlich, buchhalterische Vorkehrungen wie die Bildung von Rückstellungen usw., zu bestimmen. Die Risikobeurteilung betrachtet im Grundsatz die Risikowirkung über ein Jahr und ist an dem Geschäftsjahr der PATRIZIA SE und damit der Budgetperiode ausgerichtet. Die identifizierten und bewerteten Risiken werden innerhalb einer Risikotragfähigkeitsrechnung auf Konzernebene berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen Risikofelder, die Ergebnisse der Risikotragfähigkeitsrechnung sowie die Ergebnisse des implementierten Risikoindikatorensystems finden u.a. Eingang in die periodische Berichterstattung der Risikomanagement Funktion an den Prüfungsausschuss der PATRIZIA SE.

Der Risikomanagement Prozess der PATRIZIA ist darauf ausgerichtet, dass relevante Risikopositionen identifiziert, erfasst und überwacht sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen definiert und implementiert werden. Oberstes Ziel ist die Herstellung einer umfassenden Transparenz über die aktuelle Risikolage und damit die Schaffung der Möglichkeit, risikoorientierte Entscheidungen zu treffen. Um dieses zu erreichen, ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Risikomanagement Funktion einen direkten Kontakt zu allen operativen Bereichen pflegt und die operativen Bereiche selbst in die Risikomanagement Verfahren eingebunden sind. So findet ein kontinuierlicher Wissensaustausch innerhalb des Konzerns statt und ermöglicht die frühzeitige Erkennung von potenziellen Risiken und die rechtzeitige Einleitung entsprechender Gegenmaßnahmen.

7.1.4 Interne Revision

Wesentliche Geschäftsprozesse und die entsprechenden internen Kontrollen sind Gegenstand regelmäßiger interner Revisionen durch die in den wesentlichen regulierten und unregulierten Konzerneinheiten eingerichtete Interne Revisionsfunktion. Die Interne Revisionsfunktion erstellt und - falls erforderlich - aktualisiert einen Drei-Jahres-Prüfungsplan in einem risikoorientierten Ansatz, der Art, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt. In den geplanten Prüfungen der Betriebs- und Geschäftsabläufe, des Risikomanagements, der Compliance und der internen Kontrollsysteme beurteilt die Interne Revision deren Funktionsfähigkeit, Wirksamkeit, Effizienz und Angemessenheit.

Die Berichte der Internen Revision werden den geschäftsführenden Direktoren, dem Executive Committee und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Der Stand der Umsetzung der Prüfungsfeststellungen wird das ganze Jahr überwacht und den oben genannten Leitungsgremien mitgeteilt.

Gemäß Art. 9 ff SE VO und § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem nach § 91 Abs. 2 AktG durch den Abschlussprüfer der PATRIZIA SE geprüft. Die Ausrichtung der Risikomanagement Organisation der PATRIZIA SE an dem Modell der drei Verteidigungslinien bildet die Grundlage für eine stabile Corporate Governance.

7.1.5 Compliance Management System

Aufrichtigkeit und Integrität zählen zu den wesentlichen Unternehmensgrundsätzen der PATRIZIA. Dazu gehören das Handeln im Interesse der Investoren, Sorgfalt, Ehrlichkeit, Kompetenz, Fairness und die Wahrung der Marktintegrität. Aus Sicht der PATRIZIA ist es entscheidend, dass alle Aktivitäten des Unternehmens den geltenden rechtlichen und regulatorischen Anforderungen entsprechen. Die Compliance zielt im aufgeklärten Eigeninteresse der PATRIZIA darauf ab, Strafen, Bußgelder, Haftungs- und reine Vermögensschäden, Reputationsschäden und eingreifende Maßnahmen der Aufsichtsbehörden aufgrund von Rechtsverstößen zu vermeiden.

Der Begriff „Compliance“ bezeichnet bei PATRIZIA alle Vorkehrungen zur Einhaltung von Anforderungen aus Gesetzen, Verordnungen, Verträgen, Industriestandards und anderen Rechtsquellen, die für PATRIZIA verbindlich sind. Die Compliance zielt auch auf die Einhaltung ethischer Grundregeln und betrieblicher Anforderungen ab. Darüber hinaus geht es um die Ergreifung geeigneter organisatorischer Maßnahmen zur Erkennung und Sanktionierung von Verstößen.

Die Unternehmensgrundsätze der PATRIZIA und die Regeln, Vorschriften und Werte, zu deren Einhaltung sich die PATRIZIA Gruppe verpflichtet, sind in den PATRIZIA Leitsätzen festgehalten, die Teil des PATRIZIA Wertekodex sind. Dazu gehören auch die Führungsleitlinien und das so genannte „vierblättrige Kleeblatt“: „Leistung gegen Leistung“, „Vertrauen gegen Vertrauen“, „Sagen, was man denkt“ und „Tun, was man sagt“. Ergänzt werden diese Regelungen durch das Compliance-Handbuch und weitere interne Richtlinien und Verfahren sowie durch die geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Das Compliance Management System wird durch den Head of Compliance des PATRIZIA Konzerns überwacht. Der Head of Compliance ist als Mitglied der Rechtsabteilung direkt dem Group Head of Legal/Group Counsel der PATRIZIA SE unterstellt, berichtet aber in Compliance-Fragen direkt an die geschäftsführenden Direktoren.

Die Compliance-Maßnahmen umfassen:

- Risikoanalysen zur Identifizierung und Bewertung von Compliance-Risiken
- Ein Compliance-Regelwerk für den PATRIZIA Konzern, das insbesondere Richtlinien
 - zu Korruption und Bestechung,
 - zu „Pflichtverletzungen und strafbarem Verhalten“,
 - zum Thema „Interessenkonflikte“,
 - zum „Aktienrecht und Kapitalmarkt“,
 - zum „Umgang mit Geschäftspartnern“,
 - zu „Einladungen, Geschenken, Spenden, Sponsoring und Mitgliedschaften“ und
 - zur „Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung“
 enthält
- Regelmäßige Compliance-Schulungen und Kommunikation zu Compliance-Themen
- Ein für interne und externe Stellen zugängliches anonymes Whistleblower-System zur Meldung mutmaßlicher Verstöße

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

Das zentrale Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung besteht darin, dass die Konzern-, Jahres- und Quartalsabschlüsse unzutreffende Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, hat PATRIZIA ein internes Kontrollsystem (IKS) für den Rechnungslegungsprozess eingerichtet. Es soll hinreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung von Konzern-, Jahres- und Quartalsabschlüssen gemäß den aufsichtsrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Anforderungen gewährleisten. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit garantieren. Fehler in der Rechnungslegung können daher in Einzelfällen auftreten, werden jedoch umgehend analysiert, um eine Prozessverbesserung zu erzielen. Die geschäftsführenden Direktoren 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 Controlling-Prozesses als ein zentraler Bestandteil des IKS ist das Budget, das sich an den Zielvorgaben des Verwaltungsrats, den geschäftsführenden Direktoren und dem Executive Committee orientiert und auf den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Dieses dient als Vorgabe für das Budget des gesamten Konzerns und das bevorstehende Geschäftsjahr. Die Ist-Werte und mögliche Abweichungen zu dem Budget werden monatlich überprüft, analysiert und berichtet. Für das laufende Geschäftsjahr werden regelmäßige Aktualisierungen, Prognosen und Forecasts auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Ergebnisse im Vergleich zum Budget und der identifizierten Chancen und Risiken erstellt.

Das IKS umfasst auch Maßnahmen und Prozesse zur zeitnahen Erfassung aller Geschäftsbewegungen und -positionen in der Buchhaltung und im Jahresabschluss sowie im Konzernabschluss. Es prüft Änderungen in der Gesetzgebung und den Rechnungslegungsstandards und deren Auswirkungen auf die Buchhaltung sowie den Konzern- und Jahresabschluss. 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 unabhängige Genehmigungsprozesse, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmungsprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben werden dokumentiert und archiviert. Es sind Maßnahmen zur Sicherstellung der Normenkonformität des Lageberichts eingerichtet.

Die Buchhaltung für alle operativen Gesellschaften in Deutschland sowie einer Reihe von Gesellschaften im europäischen Ausland erfolgt zentralisiert in einem Service Center in Deutschland. Darüber hinaus gibt es zwei lokale Finance Hubs in Dänemark und im Vereinigten Königreich. Die Buchhaltung für einige asiatische Gesellschaften wird von lokalen Dienstleistern unter der Aufsicht der Zentralfunktion durchgeführt. Die Rechnungslegung folgt konzernweit einheitlichen Anforderungen innerhalb einer zentralen, weitgehend auf SAP basierenden IT-Umgebung. Die Konsolidierung der Daten erfolgt in der Abteilung Group Reporting & Consolidation. Die an der Erstellung des Abschlusses beteiligten Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen innerhalb des Erstellungsprozesses klar definiert und im Accounting Manual dokumentiert.

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

7.2 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

7.2.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

Märkte allgemein: Das Jahr 2023 war von einer historischen Dynamik auf den Finanzmärkten geprägt. Gemeinsam mit anderen weltweit bedeutenden Zentralbanken wie der Federal Reserve oder der Bank of England erhöhte auch die Europäische Zentralbank ab Mitte 2022 innerhalb von nur 15 Monaten ihre Leitzinsen um 450 Basispunkte. In der Folge verlangsamte sich die Inflationsdynamik zwar deutlich, das Wirtschaftswachstum reduzierte sich aber gleichzeitig. In Verbindung mit dem langsamer als erwartet verlaufenden Wachstum in China reduzierte sich das globale BIP-Wachstum 2023 auf 2,9%. Im Gegensatz zu Aktien und Anleihen neigen Immobilien und Sachwerte im Allgemeinen dazu, sich nur langsam an ein verändertes Zinsumfeld anzupassen. In Einklang mit dem Marktkonsens geht PATRIZIA davon aus, dass die Zinssätze ihren Höhepunkt erreicht haben. Während weitere Zinserhöhungen derzeit als unwahrscheinlich gelten, würden sie ein Risiko für die globalen Märkte darstellen, sofern die Inflation in einem wachstumsschwachen Umfeld anhält.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA, OECD

Immobilienmärkte: Im Jahr 2023 wurde der Immobilienmarkt hauptsächlich durch Renditendekompression und folglich Wertkorrekturen über alle Sektoren und Regionen hinweg bestimmt. Ein grundlegend verändertes Marktumfeld mit höheren Zinsen und verstärktem Wettbewerb durch andere Anlageklassen wie Staatsanleihen führte dazu, dass Preisanpassungen bei Immobilien notwendig waren. Während ein Teil dieser Renditeanpassung durch Mietsteigerungen ausgeglichen werden konnte, waren negative Wertanpassungen in allen Immobilienmärkten die Realität und betrafen auch PATRIZIA. Dieser Renditeanstieg betraf alle Sektoren, auch den Wohn- und Logistiksektor, welche während der Pandemie boomten. Während PATRIZIA glaubt, dass sich die Preisfindungs-Phase ihrem Ende nähert, was vor allem auf die zunehmende Stabilität des Zinsumfelds zurückzuführen ist, würden weitere Zinserhöhungen durch die Zentralbanken ein Risiko für die Marktwerte und die Transaktionsaktivität darstellen.

Wohnimmobilienmarkt: Trotz der nach wie vor starken Fundamentaldaten wurden die europäischen Wohnimmobilien im Jahr 2023 durch den Anstieg der Zinssätze und die abnehmende Prämie gegenüber Staatsanleihen beeinflusst. Die Renditen von Wohnimmobilien mussten sich an das neue Zinsumfeld anpassen und waren im Laufe des Jahres einem wachsenden Aufwärtsdruck ausgesetzt. Unterstützt durch inflationsgebundene Mieteinnahmen und starke Diversifizierungsvorteile zieht der Sektor weiterhin das Interesse der Anleger auf sich, wenn auch in geringerem Umfang als in den Vorjahren. Die Transaktionsaktivität bei europäischen Wohnimmobilien belief sich 2023 auf rund 29 Mrd. EUR und lag damit 47% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Fundamental ist die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt jedoch weiterhin unverändert. Eine anhaltend hohe Nachfrage trifft auf ein nur gering steigendes Angebot. In attraktiven Agglomerationsgebieten ist daher weiterhin mit niedrigen Leerstandsdaten und stabilen Mieteinnahmen zu rechnen, trotz zunehmender Regulierung der Mietmärkte. Darüber hinaus wird erwartet, dass auch im Wohnsegment die Energieeffizienz der Gebäude einen weiter zunehmenden Einfluss auf Renditen und Liquidität haben wird. Die Energiewende sowie regulatorische Änderungen können in den kommenden Jahren sowohl Risiken als auch Chancen mit sich bringen. Zunehmend befinden sich auch alternative Segmente des Wohnuniversums im Fokus der Anleger. Wohnformen wie Studentenwohnungen oder Co-Living sind aufgrund ihrer kommerziellen Ausrichtung oft weniger reguliert und bieten im Vergleich zum traditionellen Mehrfamilienhaussegment, in Folge ihrer Betreiberkomponente, einen Renditeaufschlag.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

Gewerbeimmobilienmarkt | Einzelhandel: Der europäische Einzelhandelsmarkt hat weiterhin mit Gegenwind zu kämpfen. Nachdem der Sektor endlich das gedämpfte Marktumfeld der Covid-19-Pandemie hinter sich gelassen hatte, litt er im Jahr 2023 unter dem Inflationsschock. Segmente, wie der Lebensmitteleinzelhandel, die eine hohe Stabilität bezüglich des laufenden Ertrags haben, zeigen sich in diesem Umfeld deutlich stabiler als stark vom Strukturwandel getroffene Segmente wie Shopping-Center und bieten Investoren durchaus Chancen. Die Nachfrage institutioneller Anleger und damit die Marktliquidität für größere Einzelhandelsanlagen, insbesondere solche ohne Lebensmittelelement, bleibt jedoch vorerst begrenzt und kann in Zukunft ein Liquidationsrisiko für diese Anlagen darstellen.

Quelle: PATRIZIA House View

Gewerbeimmobilienmarkt | Büro: Der Bürosektor ist weiter zahlreichen Herausforderungen ausgesetzt, wodurch sich die Nutzer- und Investorennachfrage stark in Richtung effizienter, moderner Flächen und Gebäude verschiebt. Da das „Core“-Segment geschrumpft ist, könnten die laufende Preisanpassung sowie die eventuellen Refinanzierungsherausforderungen zunehmende Risiken für veraltete oder ineffiziente Gebäude mit sich bringen, aber auch Chancen für Value-Add Opportunitäten/De-Stranding-Strategien (bspw. durch Energetische Sanierungen) in A-Lagen und Central Business District-Lagen.

Quelle: PATRIZIA House View

Gewerbeimmobilienmarkt | Logistik: Der Logistiksektor zeigte 2023 eine Normalisierung auf der Nachfrageseite, wobei die Leerstandsdaten in den meisten Ländern weiterhin unter 5% blieben. Gleichzeitig lassen die zu beobachtenden Nearshoring bzw. Reshoring-Aktivitäten (Rückholung der Produktions- und Lagerstätten in ein nahegelegenes Land bzw. das Land, in dem sie ursprünglich angesiedelt waren) jedoch darauf schließen, dass die Nachfrage mittelfristig stabil bleiben dürfte. Die derzeitige Konsolidierungsphase unter den Online-Einzelhändlern kann jedoch zu unerwarteten Kosten bei der Vermietung führen. Die Herausforderungen bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zeigen auch im Logistiksektor ihre Auswirkungen und haben insbesondere bei Investoren eine klare Fokussierung auf energetisch effiziente Gebäude zur Folge.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

Infrastrukturmärkte: Die höhere Inflation und die höheren Zinssätze im Jahr 2023 wirkten sich in mehrfacher Hinsicht auf den Infrastruktursektor aus. Während höhere Zinssätze in der Regel Gegenwind für die Bewertung von langfristigen Investitionen wie Infrastrukturanlagen bedeuten, ist ein wesentliches Merkmal von Kerninfrastrukturanlagen die Inflationsresistenz, die sich aus vorverhandelten Umsatzerlösen oder einer regulatorischen Preisformel mit Inflationsindexierung ergibt, die in bestimmten Zeiträumen auf der Grundlage der vorherrschenden Inflationsraten eingebaute Aufschläge enthalten. Solche Anlagen sind daher mit der Inflation korreliert und bieten den Anlegern eine natürliche Absicherung. Dies hat dazu geführt, dass sich die Bewertungen solcher Infrastrukturanlagen im Allgemeinen gut gehalten haben, obwohl das Transaktionsvolumen weltweit gesunken ist. Generell profitiert der Infrastruktursektor weiterhin von globalen Megatrends: der Notwendigkeit einer Energiewende sowohl aus einer Dekarbonisierungsperspektive als auch aus einer geopolitischen Perspektive, der fortgesetzten Entwicklung der digitalen Infrastruktur, den Auswirkungen der Urbanisierung und des demografischen Wandels auf die soziale Infrastruktur und dem weltweiten Bedarf an einer besseren Infrastruktur in den Bereichen Wasser und natürliche Ressourcen. Diese Trends bergen Risiken für einige Infrastrukturanlagen, aber auch große Chancen, den Bedarf an der Entwicklung neuer Infrastrukturanlagen zu decken.

Quelle: Prequin Private Capital Infrastructure Index, PATRIZIA Asset Performance, Mercer Surveys, PATRIZIA House View

7.2.2 Strategische, betriebliche und rechtliche Risiken

Die Risiken werden aus Sicht des Konzerns beschrieben und betreffen überwiegend auch die PATRIZIA SE.

Allgemeine Risiken für das Geschäftsmodell: Die Umsatzerlöse des PATRIZIA Konzerns hängen in hohem Maße von der Erzielung von Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren ab. Chancen und Risiken der verwalteten Fonds (siehe Abschnitt 7.2.4) haben daher Einfluss auf das Konzern-Finanzergebnis.

Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren fallen vor allem beim Ankauf oder Verkauf von Vermögenswerten oder bei der Strukturierung/Auflösung von Fondsstrukturen an. Die Verwaltungsgebühren hängen in erster Linie von der Höhe des verwalteten Vermögens, dem Nettoinventarwert der verwalteten Fonds oder dem Umfang der im Auftrag der Kunden erbrachten Dienstleistungen ab. Ein schwieriges Marktumfeld kann zu einer geringeren Kundenaktivität und damit zu geringeren Ankäufen und Verkäufen von Sachwerten führen. Beides kann sich erheblich auf die Höhe der Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren auswirken, die in einem Geschäftsjahr anfallen.

Strategische Risiken: Strategische Risiken können aus Reputationsfaktoren folgen, aus der Fähigkeit der PATRIZIA, für die Branche relevante Megatrends zu erkennen, aus politischen Entscheidungen oder aus Änderungen des regulatorischen Rahmens oder sie ergeben sich aus Transitions-Risiken, bei denen es sich um geschäftsbezogene Risiken handelt, die auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen hin zu einer kohlenstoffarmen und klimafreundlicheren Zukunft folgen (siehe auch Kapitel 7.4). Strategische Risiken können sich in der Unterschreitung wichtiger Leistungsindikatoren wie EBITDA, EBITDA-Marge oder der Höhe der Assets unter Management niederschlagen. Im Laufe des Jahres wird die Umsetzung der Geschäftsstrategie regelmäßig überwacht, um die Leistung im Vergleich zu den strategischen Zielen zu bewerten und sicherzustellen, dass PATRIZIA weiterhin auf dem richtigen Weg ist, um die Ziele zu erreichen.

Co-Investments und warehoused assets: Über Co-Investments und Warehousing beteiligt sich PATRIZIA mit eigenem Geld am Fondseigenkapital oder am Eigenkapital/der Fremdfinanzierung der warehoused assets. Dies ist einerseits ein wichtiger Faktor insbesondere für die Value-Add-Strategien und Infrastruktur, da beide zu den aktuellen Wachstumstreibern des Geschäfts gehören. Andererseits unterliegt das investierte Eigenkapital den unten beschriebenen vermögenswertbezogenen Risiken.

Die wichtigste Position in diesem Bereich ist das Dawonia Co-Investment, wie im Kapitel 5.4.2 Ertragslage des Konzerns – Beteiligungen dieses Berichts beschrieben. Das Dawonia Co-Investment sowie warehoused assets unterliegen Bewertungsrisiken und können durch die Wertveränderung des zugrunde liegenden Portfolios positiv/negativ beeinflusst werden. Sie unterliegen darüber hinaus finanzwirtschaftlichen Risiken. Das Gleiche gilt für die in der Bilanz des Konzerns aktivierten Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren im Zusammenhang mit dem Dawonia-Exit, die ebenfalls unter Beteiligungen verbucht werden.

Operationelle Risiken: Das Risiko, dass Geschäftsprozesse unzureichend oder fehlerhaft durchgeführt werden, was auf unzureichende oder fehlerhafte interne Prozesse und Systeme zurückzuführen sein kann. Um diese Risiken zu minimieren, überprüft PATRIZIA kontinuierlich Prozesse und Systeme. Vorwiegend manuelle Prozesse werden systematisch analysiert mit dem Ziel, den Automatisierungsgrad zu erhöhen und eingebettete Kontrollen zu verbessern. PATRIZIA begegnet operationellen Risiken mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen und Prozessdokumentationen, um bestehende Risiken wirksam zu begrenzen.

Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts und anderer immaterieller Vermögenswerte: Der Geschäfts- oder Firmenwert und andere immaterielle Vermögenswerte werden mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung erfordert Schätzungen, die subjektive Beurteilungen und Annahmen durch das Management notwendig machen. Diese Schätzungen und Annahmen können zu erheblichen Abweichungen von den ausgewiesenen Beträgen führen, wenn sich die zugrunde liegenden Umstände verändern. Der im Rahmen früherer Transaktionen erworbene Geschäfts- oder Firmenwert stellt einen wesentlichen Teil der Vermögenswerte der PATRIZIA dar. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und anderen immateriellen Vermögenswerten können zur Erfassung von Wertminderungsaufwendungen führen, die jedoch nicht zu Mittelabflüssen führen. Dies könnte erhebliche Auswirkungen auf die Ergebnisse der PATRIZIA und den Börsenkurs der Gesellschaft haben. Die der Werthaltigkeitsüberprüfung zugrundeliegenden Finanzpläne werden regelmäßig überprüft. Etwaige Planabweichungen führen zu Maßnahmenpaketen, hinsichtlich der Gewährleistung einer ausreichenden Profitabilität.

IT-Sicherheit und Cyberrisiken: Die Cyber- und IT-Sicherheitslandschaft hat sich deutlich verändert, und die Bedrohungslage steigt zunehmend. Hauptgründe dafür sind die Ukraine-Krise und die allgemeine politische Lage, aber auch die zunehmende Professionalisierung und Automatisierung der Angriffsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist ein deutlicher Anstieg der Zahl von Phishing-Versuchen, Spam-E-Mails und Imitationsangriffen über alle möglichen Kommunikationskanäle zu verzeichnen. Cyberkriminalität und Ransomware-Angriffe sind so hoch wie nie zuvor und stellen daher die größten Cyberrisiken dar.

PATRIZIA betreibt ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) auf der Grundlage der internationalen Sicherheitsnorm ISO/IEC 27001, die alle von dieser Norm geforderten Sicherheitsrichtlinien und -prozesse umfasst, einschließlich Informationssicherheits-Risikomanagement und Vorgaben an die IT-Sicherheit. Jede Störung im Betrieb der IT-Systeme hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste und Verstöße gegen die Anforderungen des Datenschutzes könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden alle durch PATRIZIA selbst betriebenen Systeme redundant in zwei räumlich getrennten Rechenzentren betrieben. Darüber hinaus werden auch die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) parallel und gespiegelt betrieben. Diese Maßnahmen beugen Ausfällen vor und sorgen für eine deutliche Verkürzung der Ausfall- und Wiederherstellungszeiten im Ernstfall. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise Identity-Management, restriktive Autorisierung und zusätzliche netzwerkseitige Zugriffsbeschränkungen sowie weitere ergänzende Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware (Schadprogramme – insbesondere Erpressungssoftware). Auch Cloud-Dienste werden zunehmend genutzt und bei Bedarf adäquat in die bestehenden Sicherheitsmechanismen integriert. Regelmäßige Informationsaktivitäten zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (z.B. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud – aber auch zu den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO) runden die systemseitigen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen ab. Ein weiterer Baustein des Sicherheitskonzepts ist die Zwei-Faktor-Authentifizierung bei der Fernwahl – gerade im Hinblick auf die intensive mobile 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 im Krisenfall Organisation und Technik ineinandergreifen und Systeme und Daten entsprechend den Service-Levels wieder zur Verfügung gestellt werden können. Die beschriebenen Maßnahmen haben sich als wirksam erwiesen.

Personalrisiken: Operationelle Risiken, wie zum Beispiel Risiken aus unzureichender Organisation oder Ressourcenmangel sind latent vorhanden, da durch die Nichtbindung bzw. Nichtrekrutierung von Schlüsselpersonal die Gefahr des Verlustes von Marktcompetenz besteht und der Wettbewerbsvorteil gefährdet wird. Den operationellen Risiken begegnet PATRIZIA mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensweisungen und Prozessdokumentationen, so dass die bestehenden Risiken wirksam begrenzt werden. Im Rahmen der Betrachtung des operationellen Risikos arbeitet das Human Resources Team ständig mit den Führungskräften des Konzerns zusammen, um sicherzustellen, dass die Personalstrategien und -prozesse die Umsetzung der geschäftlichen Ziele des Konzerns ausreichend unterstützen. Diese Unterstützung erfolgt in der Regel, um nur einige Beispiele zu nennen, durch:

- Nachfolgeplanung, zum Beispiel durch die Einführung des neuen Executive Committees und der Senior Leadership Teams
- Entwicklung und Aufrechterhaltung der entscheidenden Kompetenzen für die gesamte PATRIZIA Organisation, z.B. durch die kontinuierliche Identifizierung und Einstellung neuer Talente, organisatorische Umstrukturierung, jährliche Budgetierung, Gehaltsüberprüfung und Arbeitsplatzkultur und
- Aufbau von Führungsqualitäten, z.B. durch Veranstaltungen für das Führungsteam vor Ort, Rotationsprogramme für junge Fachkräfte und qualitative/kulturelle Zielsetzungen.

Rechtliche und Compliance-Risiken: Die regulierten Konzerngesellschaften der PATRIZIA agieren in einem stark regulierten Umfeld und sind potenziell Rechtsstreitigkeiten, Haftungsansprüchen und anderen Kosten ausgesetzt, deren Höhe erheblich und schwer abzuschätzen sein kann, sowie rechtlichen und regulatorischen Sanktionen und Reputationsschäden. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden auch außergerichtlich Ansprüche gegen sie geltend gemacht. Durch die Überwachung der vertraglichen Verpflichtungen sowie die Einbindung von lokalen Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten und Gesetzesänderungen sollen etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden angemessene Rückstellungen gebildet. Gravierende Rechtsrisiken, die für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft wesentlich wären, sind gegenwärtig nicht erkennbar. Compliance-Risiken können sich aus der Nichteinhaltung von Anforderungen aus Gesetzen und Vorschriften ergeben. PATRIZIA hat ein geeignetes Compliance Management System implementiert, um die identifizierten Risiken zu vermindern und zu steuern.

Steuerliche Risiken: Aufgrund von Unsicherheiten in der steuerrechtlichen Beurteilung von Transaktionen und Verwaltungstätigkeiten bestehen für die Gesellschaften des PATRIZIA Konzerns spezifische steuerliche Risiken. Als vorbeugende Maßnahme sind Gutachten externer Steuerberatungskanzleien eingeholt worden, um die bestehenden steuerrechtlichen Beurteilungen der relevanten Sachverhalte zu bestätigen. Das verbleibende Restrisiko wird als moderat eingeschätzt.

Versicherungsschutz: Sowohl die PATRIZIA als Konzern als auch das allgemeine Marktumfeld, in dem sie tätig ist, entwickeln sich ständig weiter. Daher sind sowohl die eigenen Vermögenswerte der PATRIZIA als auch die von PATRIZIA verwalteten Vermögenswerte der Investoren einem sich ständig verändernden Risikospektrum ausgesetzt. Um diese Risiken abzufedern, stellt PATRIZIA sicher, dass ein Versicherungsschutz besteht, der sowohl diese Vermögenswerte als auch das Personal schützt. Eine Überprüfung des Versicherungsschutzes wird mindestens einmal jährlich durchgeführt und eine Risikobewertung vorgenommen, um festzustellen, ob eine Änderung des Versicherungsschutzes erforderlich ist. Die Veränderungen des Marktumfelds in jüngster Zeit haben auch dazu geführt, dass die Versicherungsanbieter ihre Risikobereitschaft geändert und ihre Prämien erhöht haben. Um dies abzumildern, hat PATRIZIA einige Konzernrichtlinien eingeführt, die helfen, von Größenvorteilen zu profitieren, und den Vermittlern/Versicherungsanbietern helfen, das Risikoprofil besser zu verstehen, um eine optimale Preisgestaltung und Abdeckung zu ermöglichen.

7.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

Zinsrisiken: Szenarien eines anhaltend hohen oder steigenden Zinsniveaus würden die Fremdkapitalkosten bei der Refinanzierung der PATRIZIA SE und der verwalteten Fonds beeinflussen. Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von festen Zinssätzen für alle bestehenden Konzern-Finanzierungen (Schuldscheindarlehen) sowie durch aktives Liquiditäts- und Zinsmanagement des Barvermögens vermieden bzw. minimiert. Neben den bestehenden Finanzierungen sind warehoused assets in Teilen durch variabel verzinsliche Darlehen finanziert, welche im Rahmen der geplanten Haltedauer des Warehousing gemanaged werden.

Währungsrisiko: Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen und -Töchter außerhalb der Europäischen Währungsunion, die sowohl Investment Management Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments sowie Warehousing investieren. 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. Fremdwährungsgewinne und -verluste, die sich aus der Umrechnung dieser Posten ergeben, könnten das Finanzergebnis beeinflussen. Das gesamte Währungsrisiko des

Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungsicherung einleiten zu können.

Finanzierungsrisiken: Aufgrund der nach wie vor soliden Bilanzstruktur und der guten Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist die Fremdfinanzierung auf Konzernebene für das Geschäftsmodell der PATRIZIA weiterhin von untergeordneter Bedeutung. Ein Teil der Fremdfinanzierung steht im Zusammenhang mit Warehousing Aktivitäten. Das Risiko, dass PATRIZIA für solche neuen strategischen Investments oder Mergers & Acquisitions-Aktivitäten keinen Zugang zu Fremdkapital hat, ist derzeit gering. Zusammen mit den in erheblichem Umfang vorhandenen liquiden Mitteln und ihrer Finanzkraft ist PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Mögliche strategische Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert.

Kreditbedingungen: In dem bestehenden Schuldscheindarlehen ist ein Eigenkapital-Covenant vereinbart, dessen Einhaltung laufend überwacht wird. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der verwalteten Fondsstrukturen sind teilweise Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls laufend überwacht wird. Aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung der Verträge ergeben sich für PATRIZIA jedoch keine unmittelbaren Risiken aus diesen Kennziffern.

Liquiditätsrisiko: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2023 standen dem PATRIZIA Konzern in ausreichendem Umfang Bankguthaben und Kassenbestände sowie kurzfristige Anlagen zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Sicherstellung der Refinanzierungsanforderungen zur Verfügung. Um eine mögliche Counterparty Risiko zu umgehen, sind die Anlagen der Konzern-Liquidität auf über 50 Finanzinstitute verteilt. Das maximale Anlagevolumen beträgt pro Bank 40 Mio. EUR. Diese müssen mindestens über ein S&P Rating von BBB+ verfügen. Zusätzlich erwartet PATRIZIA weitere Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung einfließen sollten. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die konzernweite Liquidität. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

7.2.4 Risiken und Chancen aus den verwalteten Fonds

Operationelle Risiken mit Bezug zum Fondsgeschäft: Die Gesellschaften des PATRIZIA Konzerns erbringen eine Reihe unterschiedlicher Dienstleistungen für Ihre Kunden. Dabei spielen die regulierten Fondsmanagementaktivitäten eine wesentliche Rolle. Die PATRIZIA Fondsverwaltungsgesellschaften agieren dort regelmäßig als Treuhänder und verwalten die angelegten Kundengelder in deren ausschließlichem Interesse. Die Rahmenbedingungen dieser Aktivitäten sind regelmäßig in vertraglichen Vereinbarungen präzisiert. Hieraus ergeben sich operationelle Risiken, die sich insbesondere in möglichen Schadensersatzansprüchen des treuhänderisch verwalteten Anlagevermögens, z.B. aufgrund von Managementfehlern, ausdrücken. Weitere Risiken könnten sich aus Abgängen bei fondsspezifischen Schlüsselmitarbeitern ergeben. Um Risiken zu minimieren, überprüft PATRIZIA kontinuierlich Richtlinien, Prozesse und Systeme. Operativen Risiken begegnet PATRIZIA mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensweisungen und Prozessdokumentationen, um bestehende Risiken wirksam zu begrenzen.

Assets under Management: In Verbindung mit den von PATRIZIA aufgelegten Fondsstrukturen bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom Wert des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite der Fonds abhängen. Diese unterliegen Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld, wie im Kapitel 7.2.1 beschrieben. Diese Umsatzerlöse können durch die Wertminderung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein reduziertes Transaktionsvolumen negativ beeinflusst werden. Die PATRIZIA bedient jedoch eine Vielzahl unterschiedlicher Fonds und kann auf ein vielfältiges Angebot an geeigneten Objekten in Europa und im Ausland zugreifen. Die geopolitische Situation hat seit März 2022 zu einem starken Anstieg der Inflation und steigenden Zinssätzen geführt. Dies hatte starke negative Auswirkungen auf das Transaktionsgeschehen am Markt, sowohl auf der An- als auch Verkaufsseite. Besonders betroffen waren „Core“-Strategien. Für „Value-Add“ Investoren ergeben sich in solchen Situationen im Gegenzug Opportunitäten. Die PATRIZIA verfügt über geeignete Vehikel, die am Markt bereits verfügbar sind oder sich in der Auflegungsphase befinden. Das Segment Infrastruktur ist von den geschilderten Entwicklungen weniger stark tangiert und bietet Investmentchancen. Auch der weitere und konsequente Ausbau des Privatkundengeschäfts eröffnet global neue Geschäftsmöglichkeiten. Die organisatorischen und personellen Voraussetzungen sind bereits geschaffen.

PATRIZIA ist als Investment Manager insbesondere für die Betreuung und Optimierung der Vermögenswerte ihrer Kunden verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Dienstleistungen könnten zu Unzufriedenheit bei den Kunden oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. PATRIZIA hat ihr Geschäftsmodell auf potenziell abnehmendes Wachstum durch eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis vorbereitet.

An- und Verkauf von Immobilien: Der Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich seit 2022 abgeschwächt. Steigende Zinsen, steigende Inflation und steigende Baukosten in Kombination mit den makroökonomischen Risiken aus geopolitischen Krisen haben viele Investoren deutlich risikoaverser werden lassen. Die Erfüllung von ESG-Kriterien ist ein unverzichtbarer Baustein des Auswahl- und Investitionsprozesses geworden. Das Investitionssegment Büro wird nicht nur unter ESG-Gesichtspunkten, sondern auch unter den Aspekten New Work und Working-From-Home neu betrachtet. Viele Verkaufsprozesse scheiterten 2023, da Verkäufer und Käufer sich nicht auf ein Preisniveau einigen konnten. Das europäische Transaktionsvolumen sank auf das niedrigste Niveau seit über 10 Jahren. Nationale und internationale Investoren haben deutlich selektiver und risikoaverser in die europäischen Immobilienmärkte investiert. Damit bleibt es für PATRIZIA weiterhin anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem deutlichen selektiveren Markt für ihre Kunden zu erwerben. Dennoch ist es PATRIZIA auch in diesem Marktumfeld gelungen, mit ihrer Erfahrung und Marktkenntnis attraktive Objekte und Portfolios für ihre Kunden zu akquirieren, teilweise durch die direkte Ansprache von Verkäufern und unter Umgehung von Wettbewerbssituationen. Hier erwies sich die teilweise sehr starke Eigenkapitalausstattung der Investmentvehikel der PATRIZIA als klarer Vorteil. Die Ausweitung der den Kunden angebotenen Produkte auf den Infrastruktursektor brachte einen zusätzlichen Diversifizierungsvorteil.

In diesem schwierigen Marktumfeld besteht das grundsätzliche Risiko, dass Verkäufe von Immobilien nicht zum angestrebten Preis realisiert werden können und dass das Risiko erheblicher Abschläge besteht. Dieses Risiko kann durch andere Faktoren, wie unten beschrieben, noch verstärkt werden. Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der PATRIZIA Plattform soll einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten ermöglichen. PATRIZIA soll dadurch nicht nur europaweit, sondern verstärkt auch international als verlässlicher und professioneller Partner bei der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments gesehen werden.

Einwerben von Eigenkapital, Risiko von Anteilscheinrückgaben: Die Liquidität im Markt für Immobilieninvestments ist seit März 2022 merklich zurückgegangen. Hierfür gibt es mehrere Gründe: Der Anstieg der Zinsen hat sowohl die Refinanzierung verteuert als auch die Attraktivität anderer Assetklassen wie z.B. festverzinsliche Anlagen deutlich erhöht. Infolge des Zinsanstiegs führten die Kursverluste bei festverzinslichen Wertpapieren und der gleichzeitige Rückgang der Börsenkurse zu einem relativen Anstieg der Immobilienquote im Kundenportfolio. In einigen Fällen wurde dabei auch über die vom Kunden gesetzten Quotenlimits überschritten. Dieses vorherrschende Marktumfeld erhöht das Risiko von Fondsanteilsrücknahmen, wobei Kunden entsprechend versuchen, ihr Engagement zu verringern. Höhere Rücknahmen erhöhen wiederum die Risiken im Zusammenhang mit der Liquidität innerhalb der verwalteten Fonds. Als einer der Marktführer im europäischen Raum mit einer sehr breiten Produktpalette ist PATRIZIA hier grundsätzlich gut aufgestellt, um den aktuellen Herausforderungen des Marktes zu begegnen. Von besonderem Interesse für Investoren sind die Value-Add- und Infrastruktur-Angebote. Die Core-Investment Strategie erfordert eine Anpassung (gegen den Zinsrückgang oder den Rückgang der Immobilienpreise) am Markt. Mit der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts und dem Angebot für Privatkunden hat sich die Kundenbasis weiter verbreitert. Inzwischen investieren mehr als 500 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds.

Finanzierungsrisiken: Im Rahmen der Dienstleistungen für ihre Kunden vermittelt PATRIZIA auch Fremdfinanzierungsleistungen an die von ihr verwalteten Fonds. Diese Dienstleistungen unterliegen grundsätzlich einem Finanzierungsrisiko im Falle einer Verschlechterung der Marktbedingungen. Das Jahr 2023 war noch wesentlich von Spätauswirkungen der Covid-19-Pandemie, der Russland/Ukraine-Krise und der steigenden Inflation betroffen. Dies hat sich sowohl in erhöhten Liquiditätskosten und einem Anstieg der Nettomargen als auch in einem signifikanten Anstieg der Leitzinsen widerspiegelt. Darüber hinaus zeigten sich die Finanzierungspartner bei der Kreditvergabe zurückhaltender und konzentrieren sich mehr auf risikoarme Produkte mit moderaten Verschuldungsgraden bzw. Loan to Value-Profilen. Szenarien mit anhaltend hohen oder steigenden Zinssätzen, geringeren Mieteinnahmen und/oder Druck auf die Bewertung von Vermögenswerten würden sich auf die Fremdkapitalkosten bei der Refinanzierung auswirken und könnten daher die Performance der verwalteten Fonds beeinträchtigen und die Risiken im Zusammenhang mit der Liquidität innerhalb der Fonds erhöhen. Ein weiter rückläufiges Marktumfeld könnte sich auf den Zugang zu Liquidität auswirken und damit neue Investitionsmöglichkeiten für Kunden der PATRIZIA beeinflussen. PATRIZIA unterhält aktive Beziehungen zu mehr als 250 Finanzierungspartnern und verfügt damit über einen gut diversifizierten Zugang zu Fremdkapital, der die Finanzierungsrisiken teilweise mindert.

Bewertungsrisiken: Der Wert der verwalteten Immobilien- und Infrastrukturportfolios unterliegt einer Vielzahl von Faktoren. Ein schwieriges Marktumfeld, das durch die oben genannten Bedingungen und weitere Faktoren gekennzeichnet ist, führt zu einer höheren Volatilität bei den Bewertungen der Vermögenswerte, was sich letztlich auf die verwalteten Vermögenswerte auswirken kann. PATRIZIA ergreift Maßnahmen des aktiven Asset- und Fondsmanagements zur Minderung und Steuerung identifizierter Risiken.

7.3 Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

Risikoaggregation und Risikotragfähigkeit: Im Rahmen des Risikomanagement Prozesses der PATRIZIA werden bestehende Risiken kontinuierlich identifiziert, beurteilt, bewertet und aggregiert. Die aggregierten bewerteten Risiken finden Eingang in die Risikotragfähigkeitsbetrachtung der PATRIZIA SE, deren Ergebnisse im Anschluss sowohl den geschäftsführenden Direktoren als auch dem Verwaltungsrat der PATRIZIA SE zur Kenntnis gebracht werden. Basis für die Risikotragfähigkeitsrechnung ist die Berechnung eines theoretischen Ausfallrisikos, das auf den Ertrags- und Bilanzkennzahlen des Unternehmens basiert. Das theoretische Ausfallrisiko steht dabei in keinem linearen Zusammenhang mit den verwendeten Ertrags- und Bilanzkennzahlen. Die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft ist definiert als das maximale Risikopotential, das nach Auffassung der Gesellschaft, bei Eintritt die Refinanzierung der Gesellschaft am Kapitalmarkt nachhaltig beeinträchtigen würde und wird als Obergrenze des theoretischen Ausfallrisikos ausgedrückt. Sie definiert somit die Grenze an insgesamt tragbaren und somit noch nicht existenzgefährdenden Risiken. Zusätzlich hat die PATRIZIA eine Risikotoleranzgrenze definiert, die ebenso als theoretisches Ausfallrisiko ausgedrückt und unterhalb der Risikotragfähigkeitsobergrenze angesetzt ist. Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung werden schließlich die potenziellen Auswirkungen bestehender Risiken auf das theoretische Ausfallrisiko ermittelt und der Risikotoleranz und der Risikotragfähigkeit gegenübergestellt.

Zum Jahresende 2023 wurden insgesamt keine wesentlichen Risikopotentiale identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft übersteigen würden. Die ermittelte theoretische Ausfallwahrscheinlichkeit liegt bei weniger als einem Prozent der definierten Grenze zur Risikotragfähigkeit. Die Wahrscheinlichkeit bestandsgefährdender Risiken wird als gering eingeschätzt. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht zum 31. Dezember 2023 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

Die Hauptchancen für PATRIZIA liegen in der Erweiterung des aktuellen Produkt- und Kundenportfolios, der Vergrößerung des Anteils skalierbarer Produkte (Flagship-Funds) sowie in der Ausübung von strategischen Investitionen, einschließlich Mergers & Acquisitions (Fusionen und Übernahmen) und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die Abteilung Global Client Solutions (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickelt neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Executive Committee der PATRIZIA SE und dem Strategic Investments Team identifiziert und systematisch weiterverfolgt. Darüber hinaus werden Chancen in den Themenfeldern Demografie, Urbanisierung, Digitalisierung und Dekarbonisierung gesehen, die gleichermaßen verfolgt werden, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten.

7.4 Gesamtbetrachtung der ESG-Risiken und Chancen

ESG-Risiken umfassen eine Vielzahl von Umwelt-, Sozial- und Corporate-Governance-Ereignissen oder -Bedingungen, die tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf andere Risikoarten haben können. Die Integration von ESG-Risikofaktoren in Anlageentscheidungen und Governance-Prozesse führt zu einem umfassenderen Verständnis von Risiken und Chancen als das traditionelle Risikomanagement allein.

PATRIZIA hat eine effektive ESG-Governance-Struktur eingerichtet, um ESG-bezogene Risiken zu steuern. Im Einklang mit dem breiteren Risikorahmen haben die geschäftsführenden Direktoren die übergreifende Verantwortung für die Überwachung und das Management von ESG-bezogenen Risiken. Der ESG-Ausschuss dient als zentrales Forum für die Integration von ESG in das gesamte Unternehmen und gewährleistet die Aufsicht der geschäftsführenden Direktoren über die Risiken. Das ESG-Komitee berichtet regelmäßig an das Executive Committee. PATRIZIAS spezialisiertes Nachhaltigkeitsteam spielt eine Schlüsselrolle bei der Koordinierung und Unterstützung der Bewertung und des Managements von ESG-bezogenen Risiken und arbeitet eng mit Vertretern relevanter Unternehmensfunktionen zusammen, um angemessene Fachkenntnisse, Schulungen und Ressourcen zur Förderung der Integration sicherzustellen.

Im Einklang mit ihrer Politik für verantwortungsbewusstes Investieren berücksichtigt die Gesellschaft bei ihren Investitionsprozessen eine Reihe von ESG-Faktoren, und zwar ab der Phase der Geschäftsanbahnung, in der jede dem Investitionsausschuss vorgestellte Investitionsmöglichkeit anhand einer Screening- und Ethik-Ausschluss-Politik sowie einer Vorprüfung klimabezogener Risiken geprüft wird, gefolgt von einer umfassenden ESG-Due-Diligence. Dies umfasst unter anderem eine detaillierte Bewertung der physischen Risiken des Klimawandels und des Übergangs, der biologischen Vielfalt, der Umweltverschmutzung, der Gesundheit und des Wohlbefindens sowie der Arbeitsnormen und Arbeitsbedingungen und der Bekämpfung von Bestechung und Betrug. Während der gesamten Haltedauer von Vermögenswerten wird eine fortlaufende Due-Diligence-Prüfung durchgeführt, einschließlich der internen Berichterstattung über klimabezogene Risiken und der Einbindung von Unternehmen, in die investiert wird, wie z.B. die Überwachung durch einen umfassenden Fragebogen zur Due-Diligence-Prüfung der Nachhaltigkeit. ESG-Risiken und Minderungsstrategien werden im Rahmen regelmäßiger Fondsüberprüfungen systematisch überprüft und in Frage gestellt, die vom Fondsüberprüfungsausschuss geleitet werden, dem auch der Leiter für Nachhaltigkeit & Impact Investing angehört.

Klimabedingte Risiken und Chancen: In Anbetracht der zunehmenden Unregelmäßigkeit des Wetters und der Prävalenz akuter Klimagefahren, gepaart mit der Verbreitung von ESG-bezogenen Regulierungen, wie z.B. der Verschärfung von Mindeststandards für die Energieeffizienz von Immobilien, betrachtet PATRIZIA das mit dem Klimawandel verbundene Risiko, einschließlich des physischen und des Transformationsrisikos, als besonders wesentlich. Der Klimawandel stellt nicht nur ein wesentliches Risiko dar, sondern auch eine bedeutende Investitionschance im Hinblick auf den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft, unter anderem durch die proaktive Neupositionierung von energieineffizienten Immobilien und durch Infrastruktur, die die Energiewende ermöglicht. Dementsprechend hat das Unternehmen einen umfassenden Ansatz für den Umgang mit klimabezogenen Risiken entwickelt, einschließlich einer konzernweiten Netto-Null-Kohlenstoff-Strategie. Weitere Angaben zu klimabezogenen Risiken in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Task Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD) sind in Kapitel 4 zu finden.

8 Prognosebericht

8.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Einklang mit dem Marktkonsens geht PATRIZIA davon aus, dass die Zinssätze ihren Höhepunkt erreicht haben, und sieht Potenzial für erste Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024.

Immobilien und Sachwerte im Allgemeinen neigen dazu, anders als Aktien und Anleihen, sich nur langsam an ein verändertes Zinsumfeld anzupassen. Trotz der bereits in 2023 erfolgten Wertkorrekturen, ist daher auch in 2024, vor allem im ersten Halbjahr, noch mit einer Preisfindungsphase zu rechnen, bevor sich die Märkte in Folge einer möglichen Zinswende erholen dürften. Aus heutiger Sicht wird daher erwartet, dass die Transaktionsaktivität in der ersten Jahreshälfte 2024 verhalten bleiben wird und erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmen sollte. In Summe sollte dies im Vergleich zu 2023 zu steigenden Transaktionsvolumina führen, welche allerdings deutlich unter den Höchstständen aus der Phase 2020/2021 bleiben werden.

Quelle: PATRIZIA House View

Fundamental ist die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt weiterhin unverändert. Eine anhaltend hohe Nachfrage trifft auf ein nur gering steigendes Angebot. In attraktiven Agglomerationsgebieten ist daher weiterhin mit niedrigen Leerstandsdaten und stabilen Mieteinnahmen zu rechnen, trotz steigender Herausforderungen in Folge zunehmender Regulierung der Mietmärkte. Im Zuge des allgemeinen Zinsanstiegs erfolgte auch ein Anstieg der Renditen für Wohnimmobilien. Zunehmend stehen auch alternative Segmente des Wohnuniversums im Fokus der Anleger. Wohnformen wie Studentenwohnungen oder Co-Living sind aufgrund ihrer kommerziellen Ausrichtung oft weniger reguliert und bieten im Vergleich zum traditionellen Mehrfamilienhaussegment, in Folge ihrer Betreiberkomponente, einen Renditeaufschlag.

Quelle: PATRIZIA House View

Im Logistiksektor lassen die zu beobachtenden Near-Shoring bzw. Re-Shoring Aktivitäten eine mittelfristig stabile Nachfrage erwarten. Die Herausforderungen bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zeigen auch im Logistiksektor ihre Auswirkungen und haben insbesondere bei Investoren eine klare Fokussierung auf energetisch effiziente Gebäude zur Folge.

Quelle: PATRIZIA House View

Der Bürosektor ist weiter zahlreichen Herausforderungen ausgesetzt, wodurch sich die Nutzer- und Investorennachfrage stark in Richtung effizienter, moderner Flächen und Gebäude verschiebt.

Quelle: PATRIZIA House View

Der europäische Einzelhandelsmarkt hat weiterhin mit Gegenwind zu kämpfen. Segmente wie der Lebensmitteleinzelhandel, die eine hohe Stabilität bezüglich des laufenden Ertrags haben, zeigen sich in diesem Umfeld deutlich stabiler als stark vom Strukturwandel getroffene Segmente wie Shopping-Center und bieten Investoren durchaus Chancen.

Quelle: PATRIZIA House View

Für die Anlageklasse Infrastruktur könnten die Anleger erneut eine relative Anziehungskraft in den stabilen Renditen der Anlageklasse sehen und bereit sein, die Duration zu verlängern, um diese Renditen zu erhalten. Dies gilt insbesondere angesichts der Tatsache, dass die Anlageklasse Infrastruktur bei institutionellen Anlegern in einigen Regionen und bei Privatanlegern nach wie vor nicht ausreichend vertreten ist. In dem für 2024 erwarteten konjunkturellen Umfeld, in dem sich die verzögerten Auswirkungen höherer Zinssätze auf die Nachfrage bemerkbar machen, sollten mittelgroße Infrastrukturanlagen, die auf die Megatrends von PATRIZIA ausgerichtet sind, ein strukturelles, langfristiges Cashflow-Wachstum bieten, das weniger vom Tempo des Wirtschaftswachstums abhängt als bei einigen anderen Arten von Infrastrukturen und durch das Attribut der Preissetzungsmacht, die sich aus natürlichen Monopolen oder vertraglich vereinbarten Einnahmen ergibt, unterstützt wird.

Quelle: Prequin Private Capital Infrastructure Index, PATRIZIA Asset Performance, Mercer-Umfragen, PATRIZIA House View

8.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2024 Konzern allgemein

PATRIZIA geht mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2024. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bleibt für die Mehrheit der Kunden des Konzerns eine Herausforderung, insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen. Es wird erwartet, dass sich die Investitionstätigkeit der Kunden erst im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 beleben wird, vorausgesetzt, dass sich die Zinsvolatilität normalisiert und die Aktivität auf den Transaktionsmärkten zunimmt, sobald sich potenzielle Käufer und Verkäufer nach der Änderung des Zinsumfelds auf neue Preisniveaus einigen. Hierbei wird erwartet, dass der Bewertungsdruck auf Immobilien auch im Geschäftsjahr 2024 grundsätzlich anhalten wird.

Dennoch geht PATRIZIA aufgrund ihrer globalen Plattform und ihres breit diversifizierten Produktangebots davon aus, die Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erneut erfolgreich zu nutzen.

Die PATRIZIA SE ist als Gesellschaft bzw. als Einzelunternehmen mit in der Prognose des Konzerns eingebunden.

Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2024 Assets under Management (AUM) in einer Bandbreite zwischen 54,0 Mrd. EUR und 60,0 Mrd. EUR mit entsprechendem Einfluss auf die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren.

Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2024 wird in einer Bandbreite zwischen 30,0 Mio. EUR und 60,0 Mio. EUR erwartet. Im Vergleich zum EBITDA des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 54,1 Mio. EUR ist hierbei zu beachten, dass das Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 durch den Reorganisationsaufwand in Höhe von netto 15,8 Mio. EUR nicht nur negativ beeinflusst wurde, sondern durch sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 24,7 Mio. EUR auch positiv unterstützt wurde.

Die EBITDA-Marge wird entsprechend in einer Bandbreite zwischen 11,0% und 19,2% im Geschäftsjahr 2024 erwartet.

Die Details der Prognose für das Geschäftsjahr 2024 ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Prognose für das Geschäftsjahr 2024

		2022	2023	Bandbreite Prognose 2024	
				min	max
Assets under Management	Mrd. EUR	59,1	57,3	54,0	60,0
EBITDA	Mio. EUR	78,9	54,1	30,0	60,0
EBITDA Marge	%	24,0%	17,0%	11,0%	19,2%

8.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns im Jahr 2024. PATRIZIA erwartet auch im Jahr 2024 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

8.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 wird der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE den Aktionären auf Basis des Vorschlags der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft vorschlagen, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 261,6 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,34 EUR je Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies ist die sechste Dividendenerhöhung in Folge, was einem Wachstum der Dividende je Aktie um 3,0% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Auf der Basis der vorgeschlagenen Dividende liegt die Dividendensumme über dem den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteil des IFRS-Konzernjahresüberschusses in Höhe von 5,8 Mio. EUR. Der Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 wurde durch das eingetrübte Marktumfeld und Einmaleffekte erheblich belastet. PATRIZIA verfügt jedoch weiterhin über ein robustes Geschäftsmodell, eine solide Bilanz, ausreichend verfügbare Liquidität und einen positiven operativen Cashflow und somit Elemente, die den Dividendenvorschlag unterstützen.

Anfang 2024 hat PATRIZIA darüber hinaus ihre Dividendenpolitik angepasst. Das Unternehmen ist entschlossen, seinen Aktionären über Marktzyklen hinweg stetig wachsende Dividenden zu bieten, gestützt durch eine starke Bilanz und finanzielle Flexibilität der Gesellschaft. Langfristig strebt PATRIZIA an, mehr als 50% des auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Anteils am IFRS-Konzernjahresüberschusses in Form von Dividenden auszuschütten. Die Anwendung dieser Dividendenpolitik für zukünftige Jahre ist abhängig von der Bilanzstärke, der Profitabilität, der verfügbaren Liquidität und dem generellen Marktumfeld.

8.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2024

Vorsichtiger Optimismus für das Geschäftsjahr 2024

PATRIZIA geht mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2024. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bleibt für die Mehrheit der Kunden des Konzerns eine Herausforderung, insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen. Es wird erwartet, dass sich die Investitionstätigkeit der Kunden erst im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 beleben wird, vorausgesetzt, dass sich die Zinsvolatilität normalisiert und die Aktivität auf den Transaktionsmärkten zunimmt, sobald sich potenzielle Käufer und Verkäufer nach der Änderung des Zinsumfelds auf neue Preisniveaus einigen. Hierbei wird erwartet, dass der Bewertungsdruck auf Immobilien auch im Geschäftsjahr 2024 grundsätzlich anhalten wird.

Dennoch geht PATRIZIA aufgrund ihrer globalen Plattform und ihres breit diversifizierten Produktangebots davon aus, die Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erneut erfolgreich zu nutzen.

Der Ausblick für 2024 und jegliche 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.

Augsburg, den 18. März 2024

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Wolfgang Egger
Founder

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.

Einzelabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2023

Aktiva

EUR	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. selbst geschaffene Software	28.329,40	190.081,18
2. entgeltlich erworbene Lizenzen	6.514.554,75	7.640.048,36
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.452.793,74	5.664.427,21
2. Anlagen im Bau	0,00	199.085,77
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	516.715.200,39	570.532.815,36
2. Beteiligungen	35.011.711,31	28.763.797,27
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	625.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	6.758.305,93	6.719.711,99
	572.480.895,52	620.334.967,14
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	367.915,80	771.016,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	246.768.519,33	184.713.485,56
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.279.223,09	12.668.800,46
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	29.592.398,62
III. Guthaben bei Kreditinstituten		
	259.321.419,24	299.410.432,94
	519.737.077,46	527.156.134,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	3.870.051,43	4.314.416,82
Bilanzsumme	1.096.088.024,41	1.151.805.518,33

Passiva

EUR	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	92.351.476,00	92.351.476,00
2. Eigene Anteile	-6.507.043,00	-6.176.119,00
Ausgegebenes Kapital (bedingtes Kapital € 18.470.295,00; Vj. € 18.470.295,00)	85.844.433,00	86.175.357,00
II. Kapitalrücklage	183.311.440,70	183.311.440,70
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505.000,00	505.000,00
IV. Bilanzgewinn	261.608.546,41	371.360.273,68
davon Gewinnvortrag € 343.072.412,65 (Vj. € 397.737.348,13)	531.269.420,11	641.352.071,38
B. Rückstellungen		
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	699.122,00	594.402,00
II. Steuerrückstellungen	3.596.546,77	9.849.149,79
III. Sonstige Rückstellungen	140.920.074,80	140.170.731,35
	145.215.743,57	150.614.283,14
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.204,04	261.587,75
II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	252.199.323,46	191.381.467,46
III. Sonstige Verbindlichkeiten	166.405.164,91	167.430.761,05
davon aus Steuern € 6.444.213,00 (Vj. € 6.721.534,75)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 16.721,29 (Vj. € 121.820,00)		
	418.879.692,41	359.073.816,26
D. Rechnungsabgrenzungsposten	723.168,32	765.347,55
Bilanzsumme	1.096.088.024,41	1.151.805.518,33

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

EUR	2023	2022
1. Umsatzerlöse	46.973.074,27	46.188.581,53
2. Sonstige betriebliche Erträge	20.326.502,57	17.748.399,43
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-50.063,85	-745.425,73
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-35.309.252,73	-29.507.878,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.054.550,98	-3.844.898,45
davon für Altersversorgung € 424.169,43 (Vj. € 492.543,00)		
5. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.998.843,44	-4.496.427,09
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.860.004,22	-57.886.928,23
7. Erträge aus Beteiligungen	3.882.345,77	14.415.907,01
davon aus verbundenen Unternehmen € 3.222.795,79 (Vj. € 6.840.830,44)		
8. Erträge aus Gewinnabführungen	83.903.603,04	111.499.988,06
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.097.798,46	3.000.843,45
davon aus verbundenen Unternehmen € 5.939.543,36 (Vj. € 1.784.553,75)		
davon Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen € 31.620,67 (Vj. € 12.195,62)		
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-122.839.592,22	-58.564.578,67
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.837.292,33	-4.737.390,58
davon an verbundene Unternehmen € 11.618.125,70 (Vj. € 1.111.321,22)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen € 15.860,39 (Vj. € 156.902,82)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-3.477.945,31	-22.087.560,66
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.091.734,06	-15.426.940,76
14. Jahresfehlbetrag	-77.335.955,03	-4.444.308,77
15. Gewinnvortrag	343.072.412,65	397.737.348,13
16. Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile	-4.127.911,21	-21.932.765,68
17. Bilanzgewinn	261.608.546,41	371.360.273,68

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2023

1 Pflichtangaben nach § 264 Abs. 1a HGB

Gesellschaft:	PATRIZIA SE
Sitz:	Augsburg
Registergericht:	Amtsgericht Augsburg
Handelsregisternummer:	HRB 37716

2 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) und des SE-Gesetzes (SEG) in Euro aufgestellt. PATRIZIA ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die PATRIZIA SE erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss nach den IFRS. Der Jahres- und Konzernabschluss werden beim elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Des Weiteren steht der Konzernabschluss auf der Internetseite der Gesellschaft zum Abruf bereit.

3 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, angesetzt.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Die Abschreibungen berücksichtigen die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Dauernde Wertminderungen werden durch außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert berücksichtigt.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bilanziert, zu denen auch die Nebenkosten und die nachträglichen Anschaffungskosten gehören. Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und den Beteiligungen werden – sofern eine Wertminderung voraussichtlich dauerhaft ist – die niedrigeren beizulegenden Werte angesetzt. Für die Werthaltigkeitsbeurteilung wird der jeweilige Beteiligungsbuchwert zum Abschlussstichtag auf Anhaltspunkte für einen Wertberichtigungsbedarf untersucht. Ist der Grund für eine Wertminderung entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zu den ursprünglichen Anschaffungskosten. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstige Ausleihungen sind zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten bilanziert. Allen erkennbaren Risiken ist durch entsprechende Einzelwertberichtigung angemessene Rechnung getragen. Ist der Grund für eine Einzelwertberichtigung entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zum Nennwert.

Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bewertet.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der PATRIZIA SE nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organgesellschaften bestehen. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der PATRIZIA SE von aktuell 32,10%. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Aus den Bilanzpositionen Software, den Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen ergibt sich ein Unterschiedsbetrag zwischen Handels- und Steuerbilanz, der zusammen mit einem Verlustvortrag insgesamt zu einer aktiven latenten Steuer führen würde. Aufgrund des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB setzt die Gesellschaft keine aktiven latenten Steuern an.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) bewertet. Die versicherungsmathematische Bewertung wird durch die Funk Vorsorgeberatung GmbH für alle Vorsorgezusagen übernommen. Biometrische Rechnungsgrundlage sind die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck unter Ansatz eines Rechnungszinses von 1,82% p.a. gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB. Drei verschiedene Leistungspläne liegen der Bewertung zu Grunde, der Rententrend liegt bei 2,40% und die Gehaltsdynamik bei 3,00%. Aus der Verwendung des Diskontierungssatzes für Altersvorsorgeverpflichtungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB resultiert ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 12 Tsd. EUR, der nach § 253 Abs. 6 HGB zur Ausschüttung gesperrt ist.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit einem laufzeitadäquaten, von der Deutschen Bundesbank nach RückAbzinsV ermittelten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahren abgezinst und entsprechend mit dem Barwert angesetzt. Erträge und Aufwendungen aus der Auf- bzw. Abzinsung werden gemäß § 277 Abs. 5 HGB gesondert unter dem Posten „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ beziehungsweise unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ dargestellt.

Verbindlichkeiten setzen wir mit dem Erfüllungsbetrag an.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Vermögensgegenstände und Schulden, die auf fremde Währung lauten, werden gemäß § 256a HGB zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Verluste aus Kursänderungen werden zum Abschlussstichtag ergebniswirksam berücksichtigt. Erträge aus der Fremdwährungsbewertung werden für Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten unter 1 Jahr erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

4 Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz

4.1 Anlagevermögen

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

Die ausschüttungsgesperreten Beträge im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB beinhaltet zum 31. Dezember 2023 die aktivierte selbstgeschaffene Software in Höhe von 28 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 190 Tsd. EUR).

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

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11, 11a und 11b HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2023 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 516.715 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 570.533 Tsd. EUR) haben sich im Wesentlichen im Geschäftsjahr 2023 durch außerplanmäßige Abschreibungen verringert.

Die Beteiligungen betreffen im Wesentlichen Anteile am Sondervermögen PATRIZIA German Residential Fund IV, Augsburg, (Beteiligungsquote: 43,01%; 31. Dezember 2022: 35,79%). Das Sondervermögen mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien hat im Geschäftsjahr 2023 eine Ausschüttung in Höhe von 92 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) vorgenommen. Die Anteilscheine haben einen Marktwert zum Geschäftsjahresende in Höhe von 35.513 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 25.775 Tsd. EUR) und auf Basis dieses Marktwerts eine positive Wertentwicklung in Höhe von 892 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 475 Tsd. EUR) gegenüber dem Buchwert und können mit einer Frist von 5 Monaten an die Kapitalverwaltungsgesellschaft zurückgegeben werden.

Die Ausleihungen in Höhe von 6.758 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 7.345 Tsd. EUR) bestehen aus einem verzinslichen Wandeldarlehen, dessen Rückzahlung durch Übernahme neuer Geschäftsanteile erfolgen soll in Höhe von 6.758 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 6.720 Tsd. EUR) und einer Ausleihung an ein Unternehmen, mit dem aufgrund einer Einzelwertberichtigung ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von 0 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 625 Tsd. EUR). Die Restlaufzeit für das Wandeldarlehen beträgt nach Inanspruchnahme einer Verlängerungsoption unter einem Jahr mit weiterer Prolongationsmöglichkeit und für die Ausleihung unter einem Jahr.

4.2 Forderungen

Die Forderungen in Höhe von 247.136 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 185.485 Tsd. EUR) bestehen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 246.768 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 184.713 Tsd. EUR), die aus dem Konzernfinanzverkehr in Höhe von 204.223 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 171.635 Tsd. EUR) sowie dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 42.545 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 13.078 Tsd. EUR) resultieren und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 368 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 771 Tsd. EUR). Der Forderungsbestand mit einer Restlaufzeit über einem Jahr beträgt 28.357 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 3.593 Tsd. EUR).

4.3 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 13.279 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 12.669 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus Steuerüberzahlungen 9.654 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 6.975 Tsd. EUR), Zinsforderungen 1.488 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 175 Tsd. EUR) und debitorischen Kreditoren 1.350 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 177 Tsd. EUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

4.4 Sonstige Wertpapiere

Unter den sonstigen Wertpapieren ausgewiesene Anteile an einem Sondervermögen mit dem Anlageschwerpunkt Infrastruktur- und Versorgungsunternehmen wurden im Geschäftsjahr 2023 (31. Dezember 2022: 29.592 Tsd. EUR) vollständig veräußert. Das Sondervermögen hat in der Berichtsperiode 567 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) ausgeschüttet.

4.5 Eigenkapital

4.5.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 92.351 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 92.351 Tsd. EUR) und ist in 92.351.476 (31. Dezember 2022: 92.351.476) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1 EUR eingeteilt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 wurde die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 24. Mai 2028 (einschließlich) gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien in einem Umfang von bis zu insgesamt 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 der geschäftsführenden Direktoren über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch den 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, im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen übertragen oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

Die folgenden Beschlüsse wurden vor der am 15. Juli 2022 wirksam gewordenen Umwandlung der PATRIZIA AG in die PATRIZIA SE gefasst und durch Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 auch für die PATRIZIA SE bestätigt. Dabei wurde die Ermächtigung des Vorstands unter Zustimmung des Aufsichtsrats durch eine Ermächtigung an den Verwaltungsrat ersetzt.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 17.470.295 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, um bis zu insgesamt 17.470.295,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/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. 4 der Satzung.

Außerdem wurde der Vorstand im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der PATRIZIA AG und ihrer verbundenen Unternehmen unter Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands, des Aufsichtsrats und sonstige Organmitglieder verbundener Unternehmen (Mitarbeiteraktien) einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 1.000.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/II). Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 5 der Satzung.

Des Weiteren wurde der Vorstand im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit Wandlungs- oder Optionsrecht und/oder Wandlungs- oder Optionspflicht und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. eine Kombination dieser Instrumente) im Gesamtnennbetrag von bis zu 500.000.000,00 EUR mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und/oder Wandlungs- bzw. Optionspflichten zum Bezug von insgesamt bis zu 18.470.295 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 18.470.295,00 EUR nach näherer Maßgabe der jeweiligen Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 4 Abs. 6 der Satzung.

4.5.2 Kapitalrücklage

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhungen der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Die Kapitalrücklage beträgt zum Schluss des Geschäftsjahres 2023 unverändert 183.311 Tsd. EUR.

4.5.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

4.5.4 Eigene Aktien

Die PATRIZIA SE hat mit Ad-hoc Mitteilung und Bekanntmachung vom 15. Dezember 2021 ein Aktienrückkaufprogramm im Umfang von bis zu 50 Mio. EUR angekündigt, das ab dem 1. Januar 2022 bis zum 28. Februar 2023 durchgeführt wurde. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms hat die PATRIZIA SE insgesamt 4.162.494 Aktien bzw. 4,51% eigene Aktien zu einem Durchschnittskurs von 12,03 EUR pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 50,08 Mio. EUR zurückgekauft. Nach Beendigung des Aktienrückkaufprogramms hält die PATRIZIA insgesamt 6.507.043 Aktien bzw. 7,05% eigene Aktien.

Die eigenen Aktien setzen sich wie folgt zusammen:

Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR ²
Stand zum 01.01.2023	6.176.119		97.508.978,98
Aktienankauf: Aktienrückkaufprogramm 2023	655.379	11,36	7.443.890,73
Verkauf und Übertragung von Aktien	-324.455	9,20	-2.985.055,52
Stand zum 31.12.2023	6.507.043		101.967.814,19

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen

² Anpassung des Vortragswertes 2022 von 97.481.003,68 EUR auf 97.508.978,98 EUR aufgrund von erfassten Rundungsdifferenzen

4.5.5 Bilanzgewinn

Bilanzgewinn

EUR	31.12.2023
Jahresfehlbetrag	-77.335.955,03
Gewinnvortrag	343.072.412,65
Kürzung Bilanzgewinn aufgrund Erwerb/Ausgabe eigener Anteile	-4.127.911,21
=Bilanzgewinn	261.608.546,41

4.5.6 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Eigenkapital

EUR	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital	85.844.433,00
Kapitalrücklage	183.311.440,70
Gewinnrücklage	505.000,00
Bilanzgewinn	261.608.546,41
Eigenkapital gesamt	531.269.420,11

4.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen bestehen in Höhe von 699 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 594 Tsd. EUR).

Die Steuerrückstellungen wurden im Wesentlichen für voraussichtliche Steuernachzahlungen für Körperschaftsteuer 2.747 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 4.336 Tsd. EUR) und für Gewerbesteuer 765 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 4.224 Tsd. EUR) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 140.920 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 140.171 Tsd. EUR) enthalten im Wesentlichen Beträge für ungewisse Verbindlichkeiten 119.061 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 125.234 Tsd. EUR), Personalkosten 11.042 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 5.994 Tsd. EUR), ausstehende Rechnungen 5.548 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 3.631 Tsd. EUR), Rückstellungen für Freistellungsverpflichtungen 63 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 1.773 Tsd. EUR) und Rückstellungen für Reorganisationskosten in Höhe von 5.202 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 3.489 Tsd. EUR).

Die Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen nachträglich erfolgsorientierte Kaufpreiszahlungen in Höhe von 112.570 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 116.366 Tsd. EUR). Die Laufzeit der nachträglich erfolgsorientierten Kaufpreiszahlungen betragen unter einem Jahr 5.729 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 5.590 Tsd. EUR) und zwischen einem und fünf Jahren 106.841 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 110.776 Tsd. EUR) sowie eine Drohverlustrückstellung für eine Put-Option in Höhe von 5.635 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 2.652 Tsd. EUR).

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Beträge für kurzfristige Tantieme in Höhe von 6.259 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 2.855 Tsd. EUR), Beträge für langfristige Tantieme in Höhe von 1.651 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 1.778 Tsd. EUR) sowie Beträge für anteilsbasierte Vergütungen 2.177 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 525 Tsd. EUR).

Die Rückstellungen für langfristige Tantiemen in Höhe von insgesamt 1.651 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 1.778 Tsd. EUR) setzen sich aus mehreren Auszahlungstranchen mit unterschiedlichen Fristigkeiten zusammen. Zum Abschlussstichtag beträgt der Rückstellungsanteil mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr 327 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 548 Tsd. EUR). Die Anteile der Rückstellung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit ihrem Barwert (1.324 Tsd. EUR; 31. Dezember 2022: 1.230 Tsd. EUR) angesetzt.

Um einen möglichen weiteren marktbedingten Druck auf die Umsatzerlöse im Jahr 2024 auszugleichen, hat das Management eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis eingeleitet. Die hierfür notwendigen Reorganisationsrückstellungen in Höhe von 5.202 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 3.489 Tsd. EUR) für im Wesentlichen den Personalaufwand wurden insbesondere im vierten Quartal des Geschäftsjahres gebildet und führen zu einem Abbau von einer niedrigen zweistelligen Zahl an Mitarbeitern. Ein Großteil der im Vorjahr erfassten Reorganisationsaufwendungen betraf das im vierten Quartal 2022 durchgeführte „Rebalance for growth“ Programm. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2022 gesunkenen Kundenaktivität und erhöhter Marktunsicherheiten wurde ein Programm zur Effizienzsteigerung des Konzerns durchgeführt.

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

4.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 252.199 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 191.381 Tsd. EUR) resultieren aus dem Konzernfinanzverkehr in Höhe von 245.712 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 161.354 Tsd. EUR) sowie dem Kontokorrentverkehr in Höhe von 6.487 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 30.027 Tsd. EUR) mit verbundenen Unternehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 166.405 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 167.431 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen in Höhe von 158.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 158.000 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus der Umsatzsteuer-Vorauszahlung in Höhe von 5.362 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 5.942 Tsd. EUR), Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 1.790 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 1.806 Tsd. EUR) und den Verbindlichkeiten aus noch zu zahlender Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2023 in Höhe von 1.047 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 746 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Schuldscheindarlehen haben mit 158.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 158.000 Tsd.) eine Restlaufzeit von einem Jahr in Höhe von 89.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 0 Tsd. EUR) und zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 69.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 158.000 Tsd. EUR). Die Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen sind nicht besichert. Die restlichen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und sind ebenfalls nicht besichert.

5 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen in der Bundesrepublik Deutschland (80,33%/37.735 Tsd. EUR; 2022: 75,85%/35.034 Tsd. EUR), Vereinigtes Königreich (6,74%/3.165 Tsd. EUR; 2022: 9,02%/4.167 Tsd. EUR), Luxemburg (3,94%/1.851 Tsd. EUR; 2022: 5,01%/2.316 Tsd. EUR) und der übrigen Welt (8,99%/4.222 Tsd. EUR, 2022: 10,12%/4.672 Tsd. EUR) erzielt. Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen.

5.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 20.327 Tsd. EUR (2022: 17.748 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der Zuschreibung einer Intercompany-Forderung in Höhe von 15.285 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR), der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.522 Tsd. EUR (2022: 5.466 Tsd. EUR) und aus realisierten Kursgewinnen von 448 Tsd. EUR (2022: 3.361 Tsd. EUR).

5.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 60.860 Tsd. EUR (2022: 57.887 Tsd. EUR) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 16.700 Tsd. EUR (2022: 17.336 Tsd. EUR), Verwaltungskosten in Höhe von 18.142 Tsd. EUR (2022: 16.817 Tsd. EUR), Vertriebskosten in Höhe von 6.988 Tsd. EUR (2022: 6.134 Tsd. EUR) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 19.030 Tsd. EUR (2022: 17.600 Tsd. EUR).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 1.302 Tsd. EUR (2022: 2.575 Tsd. EUR) sowie aus der Bewertung der Put-Option in Höhe von 2.938 Tsd. EUR (2022: 2.652 Tsd. EUR) in der Berichtsperiode enthalten.

5.4 Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von 122.840 Tsd. EUR (2022: 58.565 Tsd. EUR) resultieren aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 119.089 Tsd. EUR (2022: 54.152 Tsd. EUR) und beinhalten im laufenden Geschäftsjahr eine Korrektur im Einklang mit IDW HFA RS 6 auf die PATRIZIA Projekt 710 GmbH in Höhe von 48.632 Tsd. EUR. Ferner berücksichtigt die Zahl eine außerplanmäßige Abschreibung auf Beteiligungen in Höhe von 3.126 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) sowie eine außerplanmäßige Abschreibung auf Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von 625 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR).

6 Weitere Angaben

6.1 Haftungsverhältnisse

Bei der Sparkasse Schwaben-Bodensee bestehen für die PATRIZIA SE Bürgschaften zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 42 Tsd. EUR (bei möglicher Inanspruchnahme durch diverse Konzerngesellschaften, 31. Dezember 2022: 42 Tsd. EUR). Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

Daneben besteht bei der R+V Versicherung ein Avalrahmenvertrag über 19.950 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: Rahmenvertrag über 19.950 Tsd. EUR) für die PATRIZIA SE sowie diverse Tochtergesellschaften, welcher per 31. Dezember 2023 mit 1.517 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 1.164 Tsd. EUR) in Anspruch genommen wurde. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Des Weiteren besteht für die PATRIZIA SE bei der Zürich Versicherung ein Avalrahmenvertrag über 5.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 5.000 Tsd. EUR). Dieser ist per 31. Dezember 2023 mit 1.200 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 1.200 Tsd. EUR) für diverse Konzerngesellschaften ausgelastet gewesen. Der Avalrahmen ist unbesichert.

Bei der Societe Générale SA bestehen für die PATRIZIA SE Bürgschaften zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 377 Tsd. EUR (Inanspruchnahme durch eine Konzerngesellschaft, 31. Dezember 2022: 377 Tsd. EUR). Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

Weiterhin bestehen für die PATRIZIA SE Zahlungsbürgschaften bei der AirPlus International Ltd. in Höhe von 150 Tsd. GBP. Die Inanspruchnahme ist unbesichert.

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

Im Zuge der Neuauflage von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger und semiprofessionelle Anleger durch die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat die PATRIZIA SE gegenüber den finanzierenden Instituten Bürgschaften in Höhe von insgesamt 54.500 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 85.500 Tsd. EUR) zur Absicherung der jeweiligen Eigenkapitalzwischenfinanzierung übernommen. Zum 31. Dezember 2023 sind diese, durch die Sicherungszusage der PATRIZIA SE, gesicherten Kredite mit insgesamt 42.200 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 59.500 Tsd. EUR) in Anspruch genommen.

Auf Basis der Erfahrungen aus den bisherigen Fondsplatzierungen und der Nachfrage nach den Fondsprodukten der PATRIZIA GrundInvest ist aus heutiger Sicht mit einer Inanspruchnahme aus den genannten Eventualverbindlichkeiten der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht zu rechnen.

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA SE vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus schwebenden Geschäften in Höhe von 97.018 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 76.749 Tsd. EUR), die eventuell in Anspruch genommen werden könnten.

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

Gewährte Zusagen per 31.12.2023

Gesellschaftsbezeichnung	Ausgestellt am	Gültig bis	Haftungsbetrag	Währung
1. PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	10.10.2019	Gilt bis zum Widerruf	349.217	EUR
2. PATRIZIA Pty Ltd	27.06.2022	18 Monate	10.000.000	AUD
3. PATRIZIA Japan KK	10.01.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	250.000.000	JPY
4. PATRIZIA European Property III (Scots) LP	14.02.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	500.000	GBP
5. PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	16.02.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	10.000.000	EUR
6. PATRIZIA PIM Limited Liability Partnership	22.03.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	20.000.000	GBP
7. Sustainable Future Ventures Limited	22.03.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	1.000.000	GBP
8. PATRIZIA UK LIMITED	08.05.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	40.000.000	GBP
9. PATRIZIA PIM Limited	08.05.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	500.000	GBP
10. PATRIZIA P.I.M. (regulated) Limited	08.05.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	3.000.000	GBP
11. PATRIZIA Singapore Pte. Ltd.	15.05.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	1.000.000	SGD
12. Hannover Real Estate Investment Mgmt. Ltd.	26.05.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	500.000	GBP
13. PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LIMITED PARTNERSHIP	22.08.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	500.000	GBP
14. PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP	18.09.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	500.000	GBP
15. PATRIZIA FIRST STREET LP	18.09.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	1.000.000	GBP
16. PATRIZIA Trocoll House LP	26.09.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	500.000	GBP
17. PATRIZIA Europe Limited	25.10.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	3.000.000	GBP
18. PATRIZIA GQ LIMITED	25.10.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	1.000.000	GBP
19. PATRIZIA Property Holdings Limited	25.10.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	10.000.000	GBP
20. PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL (SCOTS) LP	23.11.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	60.000	GBP
21. PATRIZIA Peripheral Europe GP LLP	15.12.2023	18 Monate und 1 Tag ab Unterzeichnung Abschluss 2022	70.000	GBP

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

6.2 Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von 12.645 Tsd. EUR für 2024, 19.615 Tsd. EUR für 2025 bis 2028 und 17.032 Tsd. EUR für 2028 und später.

Der in den oben genannten finanziellen Verpflichtungen enthaltenen Nutzung unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Die Zahlungsverpflichtungen aus Mietverhältnissen belaufen sich auf 36.425 Tsd. EUR.

6.3 Derivative Finanzinstrumente

Die PATRIZIA SE war im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Marktpreisrisiken aus Co-Investments in börsennotierten Investmentfonds ausgesetzt. Diese Risiken wurden durch derivative Finanzinstrumente abgesichert, welche im Geschäftsjahr 2023 (Zeitwert 31. Dezember 2022: 419 Tsd. EUR) vollständig abgewickelt wurden.

6.4 Die geschäftsführenden Direktoren

Stand: 31. Dezember 2023

Dr. Asoka Wöhrmann

Geschäftsführender Direktor, CEO

Erstmals bestellt am: 2. Mai 2023

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

Products & Clients, Real Estate incl. ESG, Infrastructure, Investment Solutions, Investment Strategy & Research, Regions (incl. APAC), Corporate M&A & Strategy, Capital Allocation & Investments, Marketing, Communications, Human Resources, Legal & Compliance, Internal Audit, Collaboration with Board of Directors, Transformation & Business Development (incl. former Tech Lab)

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

Christoph Glaser

Geschäftsführender Direktor, CFO

Erstmals bestellt am: 1. April 2022

Zurzeit bestellt bis: 31. März 2025

Zuständigkeiten

Performance Management, Corporate Finance (incl. Treasury), Corporate Financial Planning & Analysis, Procurement & Services, Accounting, Tax, Insurance, Investor Relations (incl. Capital Markets compliance), Cost Management, Operations Enablement & IT, Fund Operations, Risk Management

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

Wolfgang Egger

Geschäftsführender Direktor, Founder

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2024

Zuständigkeiten

Strategic Development of PATRIZIA SE, Strategic Client Relationships, Capital Deployment Strategy, Purpose & Impact

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

Im Geschäftsjahr 2023 sind Thomas Wels (Co-CEO) und Slava Shafir (COO) als geschäftsführende Direktoren ausgeschieden.

6.5 Der Verwaltungsrat

Stand: 31. Dezember 2023

Uwe H. Reuter

Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Mitglied im Prüfungsausschuss

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Mitglied in Verwaltungsräten und Aufsichtsräten

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

- VHV a. G – Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV Holding AG - Aufsichtsratsvorsitzender

Aufsichtsräte von Tochtergesellschaften der VHV Gruppe:

- VHV Allgemeine Versicherung AG – Mitglied des Aufsichtsrats
- VHV solutions GmbH – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV digital services AG - stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Jonathan Feuer

Stellvertretender Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzender des Prüfungsausschusses (Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Private Equity Investor

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Nicht geschäftsführendes Mitglied des Verwaltungsrats, Stiftung Fürst Liechtenstein III
- Nicht geschäftsführendes Mitglied des Verwaltungsrats, Stiftung Fürst Liechtenstein

Wolfgang Egger

Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Founder und Mitglied des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

Axel Hefer

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Prüfungsausschuss (Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Chief Operating Officer, Tipico Group Ltd

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Vorsitzender des Aufsichtsrats, FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Deutschland

Marie Lalleman

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats
Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungsausschusses

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Independent Board Member, Senior Advisor für CEOs und C-Suite

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Non-Executive Director, Board of Directors, Vorsitzende des Nominierungs- & Corporate Governance-Ausschusses, CRITEO (börsennotierte Gesellschaft, Nasdaq)

Philippe Vimard

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats
Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Global Business und Technology Leader, Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats, Nordhealth AS, Finnland (börsennotierte Gesellschaft)
- Unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats, Indy, Frankreich
- Unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats, Vorsitzender des Vergütungsausschusses Schibsted, Norwegen (börsennotierte Gesellschaft)

Saba Nazar

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Managing Director, BofA Securities und Co-Head of Global Financial Sponsors Group

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

6.6 Bezüge der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat erhielt im Geschäftsjahr insgesamt eine fixe Vergütung in Höhe von 720 Tsd. EUR (2022: 629 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Reise- und Nebenkosten erstattet.

Gewährte Zuwendungen geschäftsführende Direktoren (ohne ehemalige geschäftsführende Direktoren bzw. Vorstände)

	2023			2022		
	Zielvergütung in Tsd. EUR	Zugesagte Zuwendungen in Tsd. EUR	Zugesagte Zuw. in % der Gesamt- vergütung	Zielvergütung in Tsd. EUR	Zugesagte Zuwendungen in Tsd. EUR	Zugesagte Zuw. in % der Gesamt- vergütung
Feste Vergütung	1.633	1.633	12%	875	875	53%
Nebenleistungen ¹	40	40	0%	23	23	1%
Festvergütung insgesamt	1.674	1.674	13%	898	898	54%
Einmalige Zahlung ²	0	0	0%	0	414	22%
kurzfristige variable Vergütung (STI)	2.287	695	5%	1.225	0	0%
Auszahlung in bar	1.431	650	5%	772	0	0%
Auszahlung als Deferral (aktienbasiert über vier Jahre)	856	45	0%	453	0	0%
Long-term variable remuneration (LTI)						
LTI 2022 - 2024	0	0	-	350	350	21%
LTI 2023 - 2025	634	634	5%	0	0	-
Shareholder Value Long-term Incentive (SVL)						
SVL 2023 - 2028	10.195	10.195	77%	0	0	-
Variable Vergütung insgesamt	13.116	11.524	87%	1.575	764	43%
Auszahlung in bar	1.431	650	5%	772	0	0%
Auszahlung als Deferral (aktienbasiert über vier Jahre)	11.684	10.874	82%	803	350	21%
Zwischensumme	14.789	13.197	100%	2.473	1.663	97%
Servicekosten (Pensionsbeiträge)	62	62	0%	50	50	3%
Gesamtvergütung	14.851	13.259	100%	2.523	1.712	100%

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

² Antrittsprämie Christoph Glaser - 2/3 der Antrittsprämie wurde mit der Vereinbarung ausgezahlt den entsprechenden Nettogegenwert in PATRIZIA Aktien zu investieren und diese mindestens für die Dauer der vereinbarten Sperrfrist zu halten. Christoph Glaser hat die entsprechende Anzahl Aktien am 29. Dezember 2022 erworben.

**Ausbezahlte Vergütung geschäftsführende Direktoren
(ohne ehemalige geschäftsführende Direktoren bzw. Vorstände)**

	2023		2022	
	Tsd. EUR	in %	Tsd. EUR	in %
Festvergütung	1.633	85%	875	41%
Nebenleistungen ¹	40	2%	23	1%
Sub-total	1.674	87%	898	42%
Einmalige Auszahlung ²	0	0%	414	19%
STI in bar				
STI in bar (für FY2021)	0	-	408	19%
STI in bar (für FY2022)	0	0%	0	-
STI aufgeschoben (in Phantom Shares)				
Tranche 2019-2021	0	-	376	18%
Tranche 2020-2022	157	8%	0	-
Langfristige variable Vergütung (LTI)				
LTI 2020-2022	39	2%	0	-
Gesamt	1.870	97%	2.096	98%
Servicekosten (Rentenbeiträge)	62	3%	50	2%
Gesamtvergütung	1.932	100%	2.146	100%

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

² Antrittsprämie Christoph Glaser - 2/3 der Antrittsprämie wurde mit der Vereinbarung ausgezahlt den entsprechenden Nettogegenwert in PATRIZIA Aktien zu investieren und diese mindestens für die Dauer der vereinbarten Sperrfrist zu halten. Christoph Glaser hat die entsprechende Anzahl Aktien am 29. Dezember 2022 erworben.

Darüber hinaus erhielt das ehemalige Vorstandsmitglied Arwed Fischer im Geschäftsjahr 2023 eine Rentenzahlung in Höhe von 6 Tsd. EUR (2022: 6 Tsd. EUR). Den ehemaligen Mitgliedern des Vorstands wurde im Jahr 2023 eine Gesamtvergütung in Höhe von 2.815 Tsd. EUR (2022: 3.251 Tsd. EUR) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 3.264 Tsd. EUR (2022: 4.328 Tsd. EUR) ausgezahlt.

Im Berichtsjahr wurde den geschäftsführenden Direktoren im Rahmen der aktienbasierten Vergütung 383.126 Aktienzusagen in Form von Performance Share Units (2022: 426.548) mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 1.321 Tsd. EUR (2022: 427 Tsd. EUR) gewährt.

6.7 Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahr 2023 waren im Jahresdurchschnitt 184 (2022: 193) Vollzeitbeschäftigte (ohne Auszubildende) und 58 (2022: 63) Teilzeitbeschäftigte tätig.

6.8 Honorar des Abschlussprüfers

Abschlussprüfer des PATRIZIA Konzerns ist die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die Abschlussprüfungsleistungen beziehen sich auf die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der PATRIZIA SE und des zusammengefassten Lageberichts. Vom Abschlussprüfer wurden für die PATRIZIA SE andere Bestätigungsleistungen im Wesentlichen im Rahmen der Prüfung des Vergütungsberichtes und der nicht finanziellen Erklärung erbracht.

Die Angaben zum Honorar für den Abschlussprüfer gemäß § 285 Nr. 17 HGB für Leistungen an der PATRIZIA SE sind im Anhang des PATRIZIA Konzerns enthalten.

6.9 Deutscher Corporate Governance Kodex

Der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE hat am 13. Dezember 2023 die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen wird den Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 entsprochen. Die aktuelle sowie alle vorangehenden Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA SE dauerhaft zugänglich.

6.10 Nachtragsbericht

Im Berichtsjahr 2023 ausgewiesene Zugänge an einem verbundenen Unternehmen in Höhe von 24.637 Tsd. EUR wurden im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2024 veräußert.

6.11 Sonstige Angaben nach § 160 AktG

Der PATRIZIA SE lagen zum 31. Dezember 2023 folgende Angaben zu mitteilungspflichtigen Beteiligungen gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG vor:

Die PATRIZIA SE teilte am 29. August 2022 mit, dass durch den Erwerb von eigenen Aktien ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA SE am 26. August 2022 die Schwelle von 5,00% überschritten hat und an diesem Tag 4.624.224 Stimmrechte oder 5,007% der Stimmrechte betrug.

Die Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 14. Dezember 2020 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA AG am 9. Dezember 2020 die Schwelle von 5,00% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 4.606.758 Stimmrechte oder 4,99% der Stimmrechte betrug.

Die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat uns am 15. Februar 2023 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA SE am 14. Februar 2023, direkt oder indirekt gehalten, die Schwelle von 5,00% der Stimmrechte unterschritten hat und zu diesem Tag 4.612.694 Stimmrechte oder 4,99% der Stimmrechte betrug.

Herr Wolfgang Egger, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25. August 2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24. August 2011 durch Aktien die Schwelle von 50,00% der Stimmrechte überschritten hat. Der Anteil betrug an diesem Tag 51,548%. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wolfgang Egger vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von Wolfgang Egger kontrollierten Unternehmen gehalten:

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

Die WE Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25. August 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24. August 2011 durch Aktien die Schwelle von 50,00% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548% beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Verwaltungs GmbH vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

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

Die we holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25. August 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24. August 2011 durch Aktien die Schwelle von 50,00% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548% beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der we holding GmbH & Co. KG vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

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

Die First Capital Partner GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25. August 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24. August 2011 durch Aktien die Schwelle von 50,00% der Stimmrechte überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 51,548% beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Der First Capital Partner GmbH sind 4,679% gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, gehalten. Der First Capital Partner GmbH sind weiterhin 1,581% gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 824.381 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen ROI Real Estate Opportunity Invest GmbH mit Sitz in Augsburg, Deutschland, gehalten.

6.12 Ergebnisverwendungsvorschlag

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 schlagen die geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 261,61 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,34 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 3,03% gegenüber dem Vorjahr.

Auf der Basis der vorgeschlagenen Dividende liegt die Dividendensumme über dem den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteil des IFRS-Konzernjahresüberschusses in Höhe von 5,77 Mio. EUR. Der Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 wurde durch das eingetrübte Marktumfeld und Einmaleffekte erheblich belastet. PATRIZIA verfügt jedoch weiterhin über ein robustes Geschäftsmodell, eine solide Bilanz und einen positiven operativen Cashflow und somit Elemente, die den Dividendenvorschlag unterstützen.

Anfang 2024 hat PATRIZIA Anpassungen an ihrer Dividendenpolitik vorgenommen. Das Unternehmen ist bestrebt, den Aktionären über Marktzyklen hinweg eine stetig steigende Dividende zu zahlen, gestützt durch die solide Bilanz und hohe finanzielle Flexibilität der Gesellschaft. Langfristig strebt PATRIZIA an, mehr als 50% des den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteils am IFRS-Konzernjahresüberschusses in Form von Dividenden auszuschütten. Diese Politik steht unter dem Vorbehalt der bilanziellen Stärke des Konzerns, der Profitabilität, der verfügbaren Liquidität und dem allgemeinen Marktumfeld.

Anlage 1 zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens

EUR	Anschaffungskosten					Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2023	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2023	01.01.2023	Zugang	Abgang	Zuschreibung	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Selbst geschaffene Software	2.722.705,11	0,00	0,00	0,00	2.722.705,11	2.532.623,93	161.751,78	0,00	0,00	2.694.375,71	28.329,40	190.081,18
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	34.923.004,71	870.624,28	0,00	-5.873.983,33	29.919.645,66	27.282.956,35	1.996.117,89	-5.873.983,33	0,00	23.405.090,91	6.514.554,75	7.640.048,36
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	37.645.709,82	870.624,28	0,00	-5.873.983,33	32.642.350,77	29.815.580,28	2.157.869,67	-5.873.983,33	0,00	26.099.466,62	6.542.884,15	7.830.129,54
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.273.339,68	3.477.819,40	189.447,64	-1.179.385,16	17.761.221,56	9.608.912,47	1.840.973,77	-1.141.458,42	0,00	10.308.427,82	7.452.793,74	5.664.427,21
2. Anlagen im Bau	199.085,77	0,00	-189.447,64	-9.638,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.085,77
Summe Sachanlagen	15.472.425,45	3.477.819,40	0,00	-1.189.023,29	17.761.221,56	9.608.912,47	1.840.973,77	-1.141.458,42	0,00	10.308.427,82	7.452.793,74	5.863.512,98
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	670.018.779,70	87.108.347,20	0,00	-21.837.200,00	735.289.926,90	99.485.964,34	119.088.762,17	0,00	0,00	218.574.726,51	516.715.200,39	570.532.815,36
2. Beteiligungen	28.763.797,27	9.373.744,09	0,00	0,00	38.137.541,36	0,00	3.125.830,05	0,00	0,00	3.125.830,05	35.011.711,31	28.763.797,27
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	625.000,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00	0,00	625.000,00	0,00	0,00	625.000,00	0,00	625.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	10.725.162,31	0,00	0,00	0,00	10.725.162,31	4.005.450,32	0,00	0,00	-38.593,94	3.966.856,38	6.758.305,93	6.719.711,99
Summe Finanzanlagen	710.132.739,28	96.482.091,29	0,00	-21.837.200,00	784.777.630,57	103.491.414,66	122.839.592,22	0,00	-38.593,94	226.292.412,94	558.485.217,63	606.641.324,62
Gesamtsumme	763.250.874,55	100.830.534,97	0,00	-28.900.206,62	835.181.202,90	142.915.907,41	126.838.435,66	-7.015.441,75	-38.593,94	262.700.307,38	572.480.895,52	620.334.967,14

Anlage 2 zum Anhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2023

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2.964	0	1;2
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	4.233	0	1;2
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	100,00	21	-3	2
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	EUR	mittelbar	94,90	1.081	0	1;2
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2.112	0	1;2;4
PATRIZIA Smart Buildings GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-692	-292	2
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3.000	0	1;2
PATRIZIA GrundInvest Co-Invest GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	17	-2	2
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	2.436	-2.633	2
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	94,00	21.562	0	2; 9
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	249	7	2
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	6.526	99	2
PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	10.631	0	1;2
PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	19.564	0	1;2;4
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	25	0	1;2;4
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	110	16	2
PATRIZIA Projekt 170 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	23.684	0	1,2
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	10.072	0	1;2
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	21	0	1;2
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	52	0	1,2
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	7.619	0	1;2
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	9.369	0	1;2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	206	-40	2
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	5.005	-194	2
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	45,90	-1.499	-72	2
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	-2.834	-137	2
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	73	2	2
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	370	0	2
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	16.747	0	1;2
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	76.170	2.149	2
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Gräfelfing	EUR	unmittelbar	100,00	45	-2	2
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	5.679	4.890	2
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	182	6	2
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	56.987	3.275	2
Hafencity Plot 108 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	123	10	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-1.793	-291	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-748	-579	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-3	64	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Elf GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	-7	-14	2
PATRIZIA German Residential Fund IV	Augsburg	EUR	unmittelbar	43,27	82.121	1.743	6;8
PATRIZIA REAL ESTATE 10 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	17	-1	2
PATRIZIA Real Estate 50 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	385	-1	2
PATRIZIA Real Estate 60 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	324	74	2
Großbritannien							
PATRIZIA UK LIMITED	London	GBP	unmittelbar	100,00	11.399	-380	2
PATRIZIA FINANCIAL SERVICES LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	619	-1	2
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED	London	GBP	unmittelbar & mittelbar	94,90	4.320	14	2
PATRIZIA EUROPE LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	-431	45	2
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT	London	GBP	mittelbar	100,00	8.414	631	2
PATRIZIA PIM LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	7.235	-1.897	2
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	20.791	-7.668	2
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	20.960	-6.030	2
BRICKVEST IM LTD.	London	GBP	mittelbar	100,00	-475	-955	3
SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	-1.146	-539	2
PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	5.249	-480	2
PATRIZIA PLUS GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	1.604	661	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA FARUM GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	1.426	549	2
KINLAND UK CO-INVESTMENT GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	329	177	2
PAT PIM 1 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	-8	-7	2
PAT PIM 2 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	-8	-7	2
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	1	0	2
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	-8	2
PROJECT URBAN (SLP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	74,39	-1.022	-257	2
PATRIZIA FIRST STREET LP	London	GBP	mittelbar	100,00	25.975	1.611	2
PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	9	1	2
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	69,92	-235	-49	2
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	76,40	0	0	3
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	-73	-67	2
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	-212	-212	2
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	7	1	2
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	mittelbar	100,00	394	17	2
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	348	-9	2
Luxemburg							
PATRIZIA Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	23.878	3.534	2
PATRIZIA Carry Co-Invest GP	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	12	0	2
PATRIZIA EIF II GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	122	-328	2
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners (General Partner) S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	42	42	2
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	27.529	1.756	2
PATRIZIA RE Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	12.873	-238	2
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	640	72	2
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	10.335	227	2
Sustainable Future Ventures Founder I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	4.184	-16	2
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3.198	-106	2
PATRIZIA RE Management Coop S.A.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	-6	-9	2
PATRIZIA RE Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	796	-54	2
Seneca Topco S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3.571	1.648	2
First Street Topco 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	1.272	-29	2
TransEuropean Property (Lux) VIII Co-Invest SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-4	-4	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
TransEuropean Property (Lux) VIII Co-Invest GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	5	-7	2
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	271	44	2
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	375	-12	2
PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	38.218	-2.095	2
PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	68,65	699	469	2
PATRIZIA VAO HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-367	-429	2
PATRIZIA VAO Deutschland 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	1.398	-1.290	2
PATRIZIA VAO Deutschland 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	1.486	-1.414	2
PATRIZIA TransEuropean Property VIII SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2.244	-2.087	2
PATRIZIA TransEuropean Property VIII Holding S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	567	-177	2
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II Holdco Sarl	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-56	-35	2
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II SCSP	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	23.970	-636	2
Dänemark							
PATRIZIA DENMARK A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	46	9	2
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	30	1	2
PATRIZIA Global Partners A/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	18	5	2
BMK 3 ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	1	0	2
SPF III GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
SPF III MPC I GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
PMM V GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
PMM Global V Feeder GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
ADVANTAGE Investment Partners A/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	19	-11	2
ADVANTAGE Private Equity Holding ApS	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	50	0	2
Sonstige Länder							
PATRIZIA PTY LTD	Barton	AUD	unmittelbar	100,00	6.382	-2.367	2
EMIF HOLDINGS PTY LTD	Barton	AUD	mittelbar	100,00	372	372	2
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	unmittelbar	100,00	11.008	810	2
PATRIZIA Japan KK	Tokyo	JPY	unmittelbar	100,00	-2.260.282	-226.339	2
PATRIZIA CANADA INSTITUTIONAL CLIENTS & ADVISORY INC.	Toronto	CAD	unmittelbar	100,00	92	60	2
PATRIZIA Singapore Pte. Ltd.	Singapur	SGD	unmittelbar	100,00	1.582	1.331	2
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	unmittelbar	100,00	829	-271	2
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	unmittelbar	100,00	18	-1	2
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	unmittelbar	100,00	1	0	2
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	unmittelbar	100,00	213	83	2
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	5.496	88	2
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	19.762	522	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	3.954	1.002	2
Altfast Mallen 17 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	1.441	-814	2
Altfast Glaskronan 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	109	1.669	2
Smedhemmet Fastigheter AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2.571	2.232	2
Altfast Säkringen 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2.179	-2.875	2
Altfast Goliath AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	1.263	-1.512	2
Altfast Arnö AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	50	-831	2
Altfast Gumsbacken 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	85	-23	2
Altfast Kopparn 14 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	334	-320	2
Altfast Grepen 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	26	407	2
PB JV Holdings AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	97,50	58.474	-949	2
PB HoldCo 1 AB	Stockholm	SEK	mittelbar	100,00	39.922	-645	2
Merge Company Mln 17 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-860	-885	2
Merge Company GlskRnn 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-2.203	-2.228	2
Merge Company Glsklvn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-1.256	-1.281	2
Merge Company Östra Malmskogen AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-46	-71	2
Merge Company Grpn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-481	-506	2
Merge Company Kpprn 14 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-828	-853	2
Merge Company Gmsbckn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	-354	-379	2

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen wegen untergeordneter Bedeutung

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	38	11	2
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	73	9	6
STORAG Etzel Komplementär GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	14	9	2
PATRIZIA GrundInvest Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	191	-4	2
Großbritannien							
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA GRB (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT III SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	0	0	3
Sonstige Länder				0,00			
Water Infrastructure Australia Pty Ltd	Barton	AUD	mittelbar	100,00	0	0	2
Advantage Club GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
Advantage PE 2019 A GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
ADVANTAGE Private Equity 2020 I GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
ICP 2020 GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	0	0	2
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	St Helier	GBP	mittelbar	100,00	25	0	2
Patrizia Single Client III (General Partner) S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-115	-113	3
Project Urban Feeder GP S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	-13	-30	3
Carl Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	0	0	3
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	0	0	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	-116	19	3
PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	14	1	2

Nach der at-equity-Methode-bilanzierte assoziierte Unternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	10,10	17.943	2.010	3
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	mittelbar	50,00	362	0	2
Evana AG	Saarbrücken	EUR	mittelbar	16,45	0	-2.783	2
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	0	-5.282	3
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	USD	mittelbar	50,00	1.005	52	2
Mercury Lux S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	49,00	-4.558	-6.456	2

Sonstige Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	3,61	1	0	3
Berliner Volksbank eG	Berlin	EUR	unmittelbar	0,00	1.177.230	28.892	3
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-4.243	-216	2
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-2.675	-1.386	2
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	6,25	12.234	-98	3
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	65	-7	3
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	37.633	1.473	3
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	81.031	2.649	3
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,10	48.097	2.554	3
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	54.279	5.193	3
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	92.737	7.068	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)		Fußnote
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	32	0		2
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Grünwald	EUR	mittelbar	0,10	1.254.032	151.907		3
Dawonia GmbH	Grünwald	EUR	mittelbar	5,10	441.077	0		3
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	17.012	88		3
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	32.603	-597		3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	24.533	696		3
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	22.280	1.112		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	43.408	1.362		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	23.186	-153		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	21.493	219		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	47.620	246		3
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	68.800	1.632		6
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,05	43.559	931		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	27.860	-71		3
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,52	43.262	-1.343		6
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,14	16.102	2.162		3
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	12,50	0	0		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	11.078	151		3
PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	41.085	795		3
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,32	43.779	4.415		3
STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	5,10	207.130	-91		3
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	46.760	2.031		3
PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	19.602	-1.657		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	18.881	-549		3
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,53	24.139	-2.840		3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	-2.490	-2.338		3
Großbritannien								
BRICKVEST MARKETS LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	30	-1.148		3
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	15,35	3	3		2
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,61	0	0		3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	14,00	0	0		3
PATRIZIA UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	32,20	0	0		3
PATRIZIA RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	24,82	-3	-3		2
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,06	44	44		2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)		Fußnote
PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	7,50	-505	-55	2	
FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED	Manchester	GBP	mittelbar	10,00	1	-17	3	
PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,05	628.510	-80.586	3	
THE ROCKSPRING GERMAN RETAIL BOX FUND L.P.	London	EUR	mittelbar	0,24	34.363	-4.960	3	
TRANSEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP IV	London	EUR	mittelbar	0,36	3.195	-271	3	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,64	29.927	-979	3	
PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,45	35.363	48.495	3,6	
NPS EUROPEAN PROPERTY II LP	London	EUR	mittelbar	0,73	45.817	-51.771	3	
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,99	286.705	-15.957	3	
CHARLIE BERLIN LP	London	EUR	mittelbar	0,99	1.413	-476	3	
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,01	659	-8	3	
HBOS FSPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,00	425.680	-3.610	3	
NPS REAL ESTATE PROJECTS LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,00	207.014	-12.239	3	
PI LABS III LP	London	GBP	mittelbar	2,92	34.714	0	3	
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP	London	GBP	mittelbar	11,10	0	0	3	
SCIF Investor Vehicle LLP	London	EUR	mittelbar	1,00	170.746	11.592	3	
Luxemburg								
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	-522	-1	3	
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	0,01	6	0	3	
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	2.556	-26	3	
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	4.013	10	3	
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	1.793	23	3	
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	272	-90	3	
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-813	-64	3	
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-851	1	3	
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.075	315	3	
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	229	-141	3	
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.372	-209	3	
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.190	19	3	
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.384	-179	3	
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	43.803	7.595	2	
OSCAR Lux Carry SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,10	3.560	2.885	3	
PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,10	-86	-52	3	
PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,00	483.971	-81.273	3	
Augusta Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	2,00	9.336	-87	3,6	
PATRIZIA Europe Residential Plus	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,03	257.388	-9	3	

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)		Fußnote
PATRIZIA EuroLog Fund SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	706.730	-3.636		3
PATRIZIA PanEuropean Property SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,12	162.791	12.945		10
NPS EUROPEAN PROPERTY III SCSP, SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	18,32	752.965	-83.241		3
Project Urban Feeder SCSp	Luxemburg	GBP	mittelbar	0,01	53.459	-17.891		3
Project Urban SCSp	Luxemburg	GBP	mittelbar	0,00	175.925	-61.539		3
PATRIZIA Sustainable Communities I SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,17	4.146	-284		2
PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	35,84	3.453	312		3
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	89.443	2.716		3;6
PATRIZIA EIF II Carried Interest Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	36,05	1	0		3
PATRIZIA SCIF Carried Interest Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	42,00	0	0		3
Sustainable Future Ventures Fund I SCSp	Helsinki	EUR	mittelbar	18,07	12.997	-1.572		3
Sonstige Länder								
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	1.536	-420		2
Opportunitaeten Europa 12 Limited	Dublin	EUR	mittelbar	5,10	-6.872	-387		2,6
SPITFIRE (JCO) LIMITED	St Helier	EUR	mittelbar	1,33	3.169	-905		3
WS HOLDCO, PBC	Wilmington	USD	mittelbar	2,29	0	-7.900		3
Real Tech Ventures I ILP	Sydney	AUD	mittelbar	3,39	3.881	60		3
Camber Creek Fund III, LP	Wilmington	USD	mittelbar	1,99	247.831	-20.439		3
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL LP	Singapur	GBP	mittelbar	1,96	-73	-67		2
Advantage PE 2021 A K/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	8,21	8.331	479		2
APAC Sustainable Infrastructure Fund Pte. Ltd.	Singapore	USD	mittelbar	27,27	-1.658	-1.659		2,6

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

² Vorläufiger Abschluss

³ Vorjahresabschlusswerte

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

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

⁶ Abweichendes Geschäftsjahr

⁷ Eröffnungsbilanzwerte

⁸ Sondervermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch

⁹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen

¹⁰ Jahresabschluss 2021

2023 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2023	Durchschnittskurs 2023
AUD	1,63	1,63
CAD	1,46	1,46
CHF	0,93	0,97
DKK	7,45	7,45
GBP	0,87	0,87
HKD	8,63	8,46
HUF	382,80	381,85
JPY	156,33	151,99
KRW	1.433,66	1.412,88
PLN	4,34	4,54
SEK	11,10	11,48
SGD	1,46	1,45
USD	1,11	1,08

2022 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2022	Durchschnittskurs 2022
AUD	1,57	1,52
CAD	1,44	1,40
CHF	0,98	1,00
DKK	7,44	7,44
GBP	0,89	0,85
HKD	8,32	8,25
HUF	400,87	391,29
JPY	140,66	138,03
KRW	1.344,09	1.358,07
PLN	4,68	4,69
SEK	11,12	10,63
SGD	1,43	1,45
USD	1,07	1,05

Erklärung der geschäftsführenden Direktoren

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE tragen die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Einzelabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Die geschäftsführenden Direktoren haben diesen Abschluss am 18. März 2024 zur Vorlage an den Verwaltungsrat freigegeben.

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

Der Einzelabschluss wurde nach HGB aufgestellt.

Augsburg, den 18. März 2024



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Wolfgang Egger
Founder

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

der PATRIZIA SE (Jahresabschluss)

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

Augsburg, den 18. März 2024

Die geschäftsführenden Direktoren



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Wolfgang Egger
Founder

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA SE, Augsburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA SE, Augsburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der PATRIZIA SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

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

1. BEWERTUNG DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Sachverhalt

Im Jahresabschluss der PATRIZIA SE werden „Anteile an verbundenen Unternehmen“ in Höhe von insgesamt EUR 516,7 Mio. (Vorjahr: EUR 570,5 Mio.) ausgewiesen; dies entspricht 47,1 % (Vorjahr: 49,5 %) der Bilanzsumme bzw. 97,3 % (Vorjahr: 89,0 %) des Eigenkapitals.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden als Anlagevermögen zu Anschaffungskosten bzw. bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Zur Analyse, ob Indikatoren hinsichtlich einer Wertminderung vorliegen, führt die Gesellschaft zunächst eine Gegenüberstellung der fortgeführten Anschaffungskosten des Anteils an dem verbundenen Unternehmen und des jeweiligen anteiligen Eigenkapitals des verbundenen Unternehmens durch.

Liegt der Buchwert unter dem anteiligen Eigenkapital, erfolgt in einem nächsten Schritt zur Überprüfung des Wertminderungsindikators eine Detailanalyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder der Unternehmensplanung des jeweiligen verbundenen Unternehmens. Soweit von einer Wertminderung ausgegangen wird, ermittelt die Gesellschaft den beizulegenden Wert der Anteile an verbundenen Unternehmen grundsätzlich mit Hilfe eines handelsrechtlich anerkannten Bewertungsverfahrens unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegten „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ (IDW S 1 i. d. F. 2008) sowie deren Anwendung bei der Bewertung von Unternehmensanteilen für Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses gemäß IDW RS HFA 10. In Einzelfällen wird der beizulegende Wert jedoch vereinfacht in Höhe des anteiligen Eigenkapital des verbundenen Unternehmens angesetzt.

Sofern der beizulegende Wert niedriger als der Buchwert ist, wird von der PATRIZIA SE untersucht, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer und eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorzunehmen ist.

Die Ermittlung des jeweiligen beizulegenden Wertes erfolgt auf Grundlage eines Ertragswertverfahrens, das in hohem Maße von der Einschätzung der geschäftsführenden Direktoren hinsichtlich der zu erwartenden künftigen Zahlungsmittelüberschüsse, der verwendeten Diskontierungszinssätze, der Wachstumsraten sowie weiterer Annahmen abhängig und dadurch mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet ist. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der zusätzlichen Unsicherheit der Prognose der Geschäfts- und Ergebnisentwicklung aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da bereits geringe Veränderungen der Annahmen und Parameter einen wesentlichen Effekt auf das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote haben können.

Die Angaben der geschäftsführenden Direktoren zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind in Kapitel 3 „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, in Kapitel 4.1 „Anlagevermögen“ sowie Kapitel 5.4 „Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens“ des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

Im Rahmen der Prüfungshandlungen zum internen Kontrollsystem haben wir uns zunächst ein Verständnis über den Bewertungsprozess, die Identifikation der Wertminderungsindikatoren sowie die getroffenen Annahmen verschafft und das methodische Vorgehen nachvollzogen. Anschließend haben wir in den Fällen, in denen Wertminderungsindikatoren identifiziert wurden, die Angemessenheit der Analyse zur Werthaltigkeit wesentlicher Anteile an verbundenen Unternehmen nachvollzogen sowie die hieraus folgende Einstufung als werthaltig oder wertgemindert verifiziert. In diesem Zusammenhang haben wir die von PATRIZIA SE verwendeten Bewertungsparameter und herangezogenen Annahmen plausibilisiert. Für die Fälle, in denen die Gesellschaft von einer dauerhaften Wertminderung ausgegangen ist, haben wir nachvollzogen, ob entweder in Einzelfällen eine

Abschreibung vereinfacht auf das anteilige Eigenkapital erfolgt ist oder ob ein Bewertungsgutachten erstellt wurde. Im Fall des Bewertungsgutachtens haben wir unter Einbindung unserer Bewertungsspezialisten die vorgelegten Unternehmensbewertungen zunächst untersucht, ob die beizulegenden Unternehmenswerte auf Basis einer anerkannten Bewertungsmethode ermittelt wurden. Von der Angemessenheit der bei der Berechnung verwendeten künftigen Zahlungsmittelüberschüsse haben wir uns unter anderem durch den Abgleich dieser mit der jeweils aktuellen Unternehmensplanung sowie durch Befragung der geschäftsführenden Direktoren zu den wesentlichen Annahmen dieser Planung überzeugt. Darüber hinaus haben wir eine Plausibilisierung anhand allgemeiner und branchenspezifischer Markterwartungen vorgenommen und die verwendeten Rahmenparameter des Kapitalwertkalküls wie Zinssätze, Wachstumsraten und Annahmen zu der ewigen Rente kritisch gewürdigt. Die von den geschäftsführenden Direktoren zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen verwendeten Bewertungsparameter und weiteren Annahmen sind hinreichend dokumentiert, nachvollziehbar begründet und innerhalb vertretbarer Bandbreiten.

2. WERTHALTIGKEIT DER FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Sachverhalt

Im Jahresabschluss der PATRIZIA SE werden „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ in Höhe von EUR 246,8 Mio. (Vorjahr: EUR 184,7 Mio.) unter dem gleichnamigen Bilanzposten ausgewiesen, die 22,5 % (Vorjahr: 16,0 %) der Bilanzsumme bzw. 46,4 % (Vorjahr: 28,8 %) des Eigenkapitals ausmachen.

Die PATRIZIA SE hat in ihrer Funktion als Konzernholding sowohl langfristige als auch kurzfristige, regelmäßig revolvingende Finanzmittel ausgereicht, um die laufende Geschäftstätigkeit von verbundenen Unternehmen zu finanzieren. Die Bewertung dieser dem Umlaufvermögen zugeordneten Forderungen erfolgt zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert (Niederstwertprinzip). Die PATRIZIA SE überprüft die Werthaltigkeit der Forderungen zum Abschlussstichtag auf der Grundlage verschiedener Indikatoren wie die Ertrags- und Finanzkraft der jeweiligen Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2023 ergab sich daraus kein Wertminderungsbedarf.

Die Einschätzung der geschäftsführenden Direktoren in Bezug auf die Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist aufgrund der damit verbundenen Ermessensspielräume mit Unsicherheiten behaftet. Das Risiko für den Jahresabschluss liegt darin, dass notwendige Abschreibungen nicht rechtzeitig identifiziert oder in nicht ausreichender Höhe vorgenommen werden und somit das Jahresergebnis und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Forderungen gegen verbundene Unternehmen im Rahmen unserer Abschlussprüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Die Angaben der PATRIZIA SE zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind in Kapitel 3 „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie in Kapitel 4.2 „Forderungen“ des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

Im Rahmen der Prüfungshandlungen zum internen Kontrollsystem haben wir uns zunächst ein Verständnis über die Vorgehensweise der PATRIZIA SE zur Überprüfung der Werthaltigkeit der Forderungen an verbundene Unternehmen verschafft. Hierzu haben wir die Einhaltung der vorgesehenen Prozesse und Kontrollen nachvollzogen. Zusätzlich haben wir uns in Gesprächen mit den operativ verantwortlichen Mitarbeitenden darüber ausgetauscht, ob es bei den Forderungen an verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr zu Leistungsstörungen gekommen ist. In einem nächsten Schritt haben wir in einer bewussten Auswahl wesentlicher Forderungen gegen verbundene Unternehmen die Werthaltigkeit beurteilt, soweit diese Forderungen bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht beglichen waren. Im Hinblick auf diese zum Prüfungszeitpunkt noch offenen Forderungen haben wir die vorliegenden Jahres- bzw. Monatsabschlüsse sowie Unternehmensplanungen der verbundenen Unternehmen hinsichtlich der Ertrags- und Finanzkraft gewürdigt und einer kritischen Durchsicht unterzogen, ob die Werthaltigkeit durch die Gesellschaft angemessen beurteilt wurde.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die geschäftsführenden Direktoren bzw. der Verwaltungsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt 4 „Nichtfinanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung
- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6.2 „Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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

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

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

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN UND DES VERWALTUNGSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die geschäftsführenden Direktoren sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren 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 Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den geschäftsführenden Direktoren dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den geschäftsführenden Direktoren dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den geschäftsführenden Direktoren zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „PATRIZIA_SE_JA-2023-12-31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW-Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats für die ESEF-Unterlagen

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Dezember 2023 vom Verwaltungsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der PATRIZIA SE 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.

SONSTIGER SACHVERHALT — VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Tobias Bordt.

Frankfurt am Main, 18. März 2024

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

gez. Bordt
Wirtschaftsprüfer